

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 26 février 2014 de M^{mes} et MM. Pierre Gauthier, Vera Figurek, Pierre Rumo, Olivier Baud, Morten Gisselbaek, Maria Pérez, Brigitte Studer, Tobias Schnebli, Pierre Vanek, Christian Zaugg et Salika Wenger: «Des appartements, pas des bureaux vides!»

Rapport de M. François Mireval.

Cette motion a été renvoyée à la commission du logement par le Conseil municipal lors de la séance du 28 septembre 2015. La commission l'a étudiée lors de ses séances des 12 octobre, 2 et 23 novembre 2015, et 22 février 2016, sous la diligente présidence de M. Vincent Schaller. Les notes de séances ont été prises par M^{mes} Anne-Lise Chavaillaz (les 12.10.2015, 23.11.2015, 22.02.2016) et Cristina Iselin (le 2.11.2015), que le rapporteur remercie chaleureusement pour l'excellente qualité de leur travail.

Rappel de la motion

Considérant:

- la crise du logement qui touche toutes les couches de la population genevoise et notamment les familles avec de jeunes enfants;
- l'information récemment publiée par un journal de la place indiquant que 194 000 m² de bureaux sont aujourd'hui inoccupés sur l'ensemble du territoire cantonal;
- le manque d'information disponible sur les surfaces de bureaux vides sur le territoire de la Ville de Genève;
- le rôle exemplaire que doivent jouer les collectivités publiques dans ce domaine,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:

- recenser les surfaces de bureaux vides sur le territoire de la Ville de Genève;
- prendre contact avec les propriétaires de ces locaux afin de les inciter vivement à transformer ces locaux inoccupés en logements et à les mettre rapidement sur le marché locatif;
- à tenir informé le Conseil municipal du résultat de ces démarches afin que la population soit également informée de l'évolution de cette situation.

Séance du 12 octobre 2015

Audition de M. Pierre Gauthier, motionnaire, accompagné de M. Stéphane Guex

M. Gauthier souhaite tout d'abord préciser que la motion a été rédigée avant que la «loi Zacharias» ait été proposée et qu'elles n'ont donc aucun lien. La motion a été inspirée par un article paru en février 2014 dans la *Tribune de Genève* (TdG), selon lequel Genève comptait 194 000 m² de bureaux vides. Liant ce constat au problème lancinant du manque de logements à Genève, les auteurs de la motion entendent inviter le Conseil administratif à prendre contact avec les propriétaires de locaux commerciaux sur le territoire de la Ville de Genève afin, dans un premier temps, de recenser les locaux vides, puis de les inciter à transformer ceux-ci en logements. Cette possibilité existait avant même la loi Zacharias. Les motionnaires ont parfaitement conscience que légiférer en cette matière est une compétence cantonale et ils n'entendent nullement se substituer à l'Etat. Or, depuis la rédaction de cette motion, la situation semble avoir empiré puisque la TdG titrait récemment: «La surface des bureaux vides a triplé à Genève en un an»¹ et «Les bureaux se vident à Genève»². Il insiste sur le fait que cette motion n'a rien de révolutionnaire: elle demande simplement, par le biais d'une mesure incitative, que la Ville réalise sa part du travail concernant les locaux vides.

M. Guex remercie le président d'avoir accepté de le recevoir. Il explique à la commission que s'il tenait à être présent pour appuyer cette motion, c'est parce qu'il a été à l'origine du groupe «appartements vides» sur Facebook. Ce groupe a permis de mettre le doigt sur un problème de transparence dans la gestion de la statistique à Genève, en révélant que, malgré l'obligation qui incombe aux propriétaires de déclarer les appartements vides depuis plus de trois mois, la spontanéité n'est pas de mise du côté des milieux immobiliers et les contrôles de la part de l'Etat sont quasi inexistantes. Depuis le dépôt de la motion, des progrès ont été réalisés au niveau des statistiques. Les derniers chiffres publiés font en effet état de plus de 900 logements vides à Genève, alors qu'avant la formation de son groupe cette valeur était de 300 seulement. Appuyer cette motion lui paraît donc important, pour obtenir des données statistiques fiables sur les locaux commerciaux vides. La surface de ces derniers a doublé en une année, pour atteindre 226 000 m². M. Guex estime qu'une partie d'entre eux pourrait être transformée en logement. Sur une base de 100 m² par logement, il serait possible d'en créer 2260. Cette motion entend inciter les milieux immobiliers à faire preuve de rigueur dans la déclaration des objets vides, mais elle n'a pas pour prétention de résoudre la crise du logement.

¹ <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/La-surface-des-bureaux-vides-a-triple-a-Geneve-en-un-an/story/27801863>

² <http://www.tdg.ch/economie/Immobilier-les-bureaux-se-vident-a-Geneve/story/25332154>

Plusieurs commissaires, du parti démocrate-chrétien et du parti libéral-radical, posent, à différentes reprises lors des discussions, la question des mesures concrètes envisagées par les motionnaires.

M. Gauthier souligne à chaque fois l'importance de la première étape de la motion, celle du recensement, pour déterminer la part de locaux vides (d'abord parmi les propriétés de la Ville, puis sur l'ensemble du territoire municipal). Les valeurs actuellement connues sont des estimations issues d'articles de presse, qui indiquent 47% de locaux commerciaux vides en Ville, avec une grande incertitude sur ce chiffre. Par exemple, ces locaux incluent-ils de simples dépôts? À la question de l'organisation de ce recensement, le motionnaire répond qu'il ne lui appartient pas de déterminer la manière dont il faudrait l'effectuer.

La deuxième étape de la motion consiste à inciter les propriétaires à transformer leurs bureaux en logements. (La motion contient d'ailleurs une erreur sur ce point: il conviendrait d'employer le terme de «locaux commerciaux» à la place de «locaux», en raison de l'incertitude évoquée ci-dessus). Le motionnaire considère que la meilleure incitation est d'ordre économique, dans le sens où, comme le relevait la TdG, «transformer des bureaux en logements peut rapporter gros»³. Il trouve par ailleurs surprenant que, malgré la dernière révision de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) qui ouvre une brèche dans la protection des locataires, aussi peu d'entre eux se décident à franchir le pas de cette conversion. Enfin, il tient à relever un élément de nature prospective contenu dans la motion. Le monde du travail traverse une phase de changements si importants qu'il devient légitime, même sans être un fanatique du télétravail, de se demander si l'existence même de locaux destinés à l'exercice d'une profession se justifiera encore d'ici quelques années. Cette évolution devra être prise en compte dans la réflexion que le Conseil administratif mènera dans le cadre de cette motion.

M. Guex ajoute que cette question rejoint celle de savoir si les propriétaires privés se prêteraient au jeu. L'incitation ne doit pas être entendue comme un moyen coercitif, mais comme un partenariat. Comme il a pu le constater lors de son action contre les appartements vides, les propriétaires n'ont aucune raison de ne pas collaborer s'ils n'ont rien à se reprocher. Il ne voit donc pas pourquoi les propriétaires de locaux commerciaux ne seraient pas prêts à coopérer avec la Ville pour réaliser ce recensement. Des progrès ont été déjà réalisés cette année au niveau de la statistique, qui permet maintenant pour la première fois de distinguer les dépôts, les ateliers et les bureaux. Il imagine donc possible de réaliser une grande entente autour de ce sujet.

³ <http://www.tdg.ch/economie/Transformer-des-bureaux-en-logements-peut-rapporter-gros/story/31319003>

Une commissaire socialiste propose de s'intéresser d'abord aux locaux propriétés de la Ville. Elle doute du chiffre de 2260 logements potentiels, car certains locaux ne s'y prêtent pas, et il est évident qu'il ne sera pas possible de transformer l'ensemble des 226 000 m² évoqués. D'autre part, elle déplore que la loi Zacharias permette si facilement de retransformer les logements en locaux commerciaux, car cela précarise le statut des locataires. De plus, elle rappelle les conversions incontrôlées de logements en bureaux dans les années 1980-1990. Elle se demande quelle est la position des motionnaires quant à ces problèmes.

M. Gauthier répond qu'il est important de recenser aussi bien les locaux commerciaux vides appartenant à la Ville que ceux des privés. En effet, il appert, suite à différents entretiens, que la vacuité des locaux commerciaux indique une diminution de l'activité économique. Certes, la motion est large, mais c'est voulu: elle vise un champ de réflexion sur le lien entre l'évolution économique et une sous-occupation du sol. Un ancien conseiller d'Etat lui a confirmé les nombreuses conversions incontrôlées des années 1980-1990, qui ont conduit à priver la population d'un accès à bon nombre de logements: ces locaux ont été utilisés d'une manière non conforme à leur but. Il convient de ne pas négliger non plus le problème de la réversibilité de ces transformations, même s'il ne relève pas de la compétence de la Ville. M. Guex ajoute qu'entre les 2260 logements théoriques, et les 200 logements par an pendant cinq ans de M. Zacharias, il existe une réalité qu'il faut prendre en compte en la recensant. De plus, l'élément de convertibilité possible et rapide des locaux commerciaux en logements devrait être pris en compte dans le recensement.

Un commissaire démocrate-chrétienne s'interroge sur la fiabilité des données présentées jusque-là. Il souhaite s'assurer de leur crédibilité avant de prendre position sur la motion.

M. Gauthier signale que chaque conseiller municipal peut s'inscrire gratuitement aux publications de l'Office cantonal de la statistique (OCS). Il invite les membres de la commission à s'y abonner. Il précise que les chiffres précédemment mentionnés proviennent de cet office, qui est un organisme au-dessus de tout soupçon. Par ailleurs, lorsque M. Guex avait lancé la page «appartements vides à Genève», une rencontre organisée par M. Hodgers avait eu lieu à l'espace Sicli. Le conseiller d'Etat lui-même avait alors fourni le chiffre de 194 000 m² de locaux vides dans le canton. En ce qui concerne les 47% de locaux vides en Ville de Genève, il ne s'agit que d'une estimation publiée par la TdG, d'où la nécessité d'un véritable recensement. Ces articles permettent toutefois de se rendre compte que la grande majorité des locaux vides du canton se trouvent en Ville et dans les communes suburbaines les plus importantes. M. Gauthier souhaite rappeler que cette motion n'est qu'une invitation lancée au Conseil administratif et qu'elle vise un impact relativement faible. Le Conseil administratif étant parfaitement conscient de la difficulté de trouver du terrain en Ville et de l'impossibilité de

construire en l'absence de terrain, la demande d'incitation à la conversion procède donc aussi d'une vision urbanistique.

Une commissaire socialiste regrette les abus passés dans la conversion de logements en bureaux, mais remarque que, même si la reconversion inverse était facile, ces logements ne seraient de toute façon financièrement pas accessibles à la majorité de la population, compte tenu de la dernière révision de la LDTR. Elle reconnaît qu'il serait intéressant de savoir si l'entrée en vigueur de la loi Zacharias a eu un impact sur la volonté du milieu immobilier de transformer des locaux vides en logements. Mais elle se demande s'il n'est pas encore un peu tôt pour répondre à cette question. Toutefois, elle estime que la Ville, bien que ce domaine ne relève pas de sa compétence, pourrait se montrer proactive en prenant contact avec les propriétaires. Elle suggère deux auditions: celle de M. Pagani d'une part, pour sa connaissance du dossier qui permettrait à la commission de déterminer ce qu'il est concrètement possible de faire avec les locaux commerciaux appartenant à la Ville, et celle de la Chambre genevoise immobilière d'autre part, qui permettrait d'établir quelles sont actuellement les tendances dans le milieu immobilier. Là encore, elle se demande s'il ne vaudrait pas la peine d'agir un peu plus tard, lorsque le recul sur la révision de la LDTR sera suffisant.

M. Gauthier admet ce manque de recul, puisque la modification de la LDTR a été acceptée en juin dernier. Il cite deux personnes interrogées à ce sujet dans un article de la TdG déjà cité⁴. M^e François Zutter, avocat à l'Asloca, affirme: «Je n'ai remarqué qu'une seule demande de reconversion de locaux commerciaux à l'occasion de mes lectures de la *Feuille d'avis officielle (FAO)*, fréquentes sans être systématiques.» Du côté de l'association des régisseurs, M. Philippe Angelozzi signale qu'«il est [...] prématuré de chercher à observer des effets de la nouvelle loi sur le marché [car] la mise en œuvre d'un projet de reconversion de surfaces commerciales nécessite plusieurs mois». Le motionnaire considère donc que la proposition de la commissaire va dans le bon sens.

M. Gauthier tient à préciser un point de vocabulaire: la différence entre un logement vacant et un logement vide. Tous deux sont inoccupés, mais un logement vacant est habitable, et disponible à la vente ou à la location, tandis qu'un logement vide est retiré du marché dans la perspective d'une transformation, d'une rénovation ou d'une démolition. Il fait remarquer que les logements vides ne sont pas forcément déclarés comme tels par leurs propriétaires. D'autre part, il indique qu'une technique a été mise au point par les Services industriels de Genève (SIG), qui consiste à partir du principe que s'il n'y a pas de consommation d'électricité ni d'eau, l'appartement est inoccupé. Cette méthode, qui a fait ses preuves, est fréquemment utilisée pour identifier ce qu'on appelle les lits froids.

⁴ <http://www.tdg.ch/economie/Immobilier-les-bureaux-se-vident-a-Geneve/story/25332154>

Un commissaire libéral-radical déclare qu'il ne reprochera jamais à quelqu'un de chercher des solutions pour créer des logements. Il est lui-même père de deux enfants qui cherchent vainement un logement depuis trois ans, malgré le fait qu'il soit l'avocat de plusieurs régies basées à Genève. Il fait remarquer qu'il y a moins de dix ans, la surface des locaux commerciaux vides à Genève atteignait 500 000 m². C'est la raison pour laquelle il conseille à ses clients commerciaux de louer à moitié prix ces surfaces. Il estime que cette situation nécessitait une révision de la LDTR et se réjouit que celle-ci ait été acceptée, même s'il s'avère aujourd'hui que sa mise en œuvre n'est pas évidente. À l'époque où il officiait au Grand Conseil, il avait demandé au conseiller d'Etat Mark Muller d'inventorier les terrains agricoles qui ne pouvaient plus être utilisés pour l'agriculture et qui pourraient être constructibles: la réponse n'est pas encore arrivée, dix ans après. Aujourd'hui, les taux sont au plus bas, ce qui devrait favoriser la création de logements. Malheureusement, les propriétaires qui souhaitent construire ou modifier l'affectation d'un local savent que cela est long, au moins quatre ans, et onéreux, en raison notamment des recours de l'Asloca, et ils finissent par s'abstenir à moins que, à l'instar des institutionnels, ils ne se décident à vendre. Il manque donc toujours à peu près 10 000 logements à Genève. Il ne voit pas comment le Conseil administratif pourrait intervenir par un recensement car celui-ci relève de la compétence du Canton, ni comment la motion entend motiver les propriétaires à changer l'affectation de leurs locaux, car cela représente un investissement lourd et non rentable. Même si les locaux vides pouvaient être inventoriés, il resterait difficile de convaincre ces propriétaires d'entreprendre des travaux de conversion. Le commissaire considère qu'il faut laisser le temps faire les choses, car les propriétaires des locaux se rendront bien compte, après des années de vacance, qu'ils ont intérêt à opérer une conversion en logement, que facilite la dernière révision de la LDTR. En attendant, agir par le biais de cette motion reviendrait à interférer dans le travail du Conseil d'Etat. Il estime toutefois que cette motion est louable et la soutiendra volontiers s'il s'avère que la Ville dispose d'une compétence pour intervenir.

M. Gauthier explique qu'à la fin des années 1980, une nouvelle orientation de la politique économique a été suivie dans le but de transformer le tissu économique genevois. L'idée était d'abandonner le secteur secondaire pour favoriser le secteur tertiaire. Conséquence: une surdisponibilité de locaux commerciaux. Le tertiaire est hypertrophié, tandis que le secondaire est hypotrophié. Conséquence immédiate: une partie de la population, dont les compétences étaient adaptées au secteur secondaire et non au secteur tertiaire, se retrouve au chômage et il faut importer de la main d'œuvre qualifiée pour le tertiaire. Ce chômage, assure-t-on, ne pourrait être supporté sans les cotisations à l'assurance-chômage des travailleurs du tertiaire. Une personne de l'équipe de M. Lamprecht, artisan de cette transformation du tissu économique, avait personnellement affirmé au motionnaire qu'ils assumaient le fait d'avoir sacrifié quelques milliers de travailleurs

du secteur secondaire, et que de toute façon ces derniers finiraient bien par mourir. Cette logique, qui a conduit à la situation actuelle, M. Gauthier non seulement ne la partage pas, mais il la combat. Certains commissaires reprochent à la motion M-1121 d'être inutile, mais en restant inactif la situation des chômeurs (qui finiront bien par mourir) et des mal-logés (qui finiront bien par s'installer en France) ne changera pas. Ainsi le Mouvement citoyens genevois pourra continuer de vivre sur l'anti-frontalisme primaire, et ceux qui se trouvent du bon côté (celui de l'argent) pourront continuer à bien vivre. Même si la motion relève du vœu, il ne faut pas laisser cette occasion d'agir, en invitant le Conseil administratif à étudier les possibilités qui s'offrent à la Ville pour agir.

Une commissaire démocrate-chrétienne déclare abonder dans le sens du commissaire libéral-radical qui vient de s'exprimer. Elle fait remarquer que les locaux vides se situent essentiellement dans des quartiers chers, tels que la rue du Rhône et les Rues-Basses, où le mètre carré est d'ailleurs si cher que bien des entreprises renoncent à s'y installer. Convertir ces locaux vides en appartements ne permettrait pas à la population d'avoir accès à un logement, elle ne contribuerait qu'à mettre sur la marché davantage de loyers pour la classe privilégiée. Par ailleurs, elle estime que la Ville de Genève n'est pas la mieux placée pour résoudre cette situation: les communes situées en périphérie, dont notamment Meyrin, Vernier et Satigny, disposent d'un grand nombre de locaux commerciaux vides. Actuellement, réaliser un changement d'affectation d'un local commercial en logement relève du parcours du combattant pour un propriétaire. Ce dernier doit déposer des demandes d'autorisation, compter avec les recours et avec une éventuelle modification du plan localisé de quartier (PLQ) lorsque celui-ci prévoit une zone commerciale. La commissaire estime le nombre d'années nécessaire à une conversion à six, voire dix. Ces démarches sont donc longues et coûtent cher en raison de cette lenteur. Se plaçant dans la position du propriétaire, au vu des contraintes et malgré une incitation du Conseil administratif, elle ne transformerait pas ses locaux commerciaux en logements. Elle repose donc la question des mesures concrètes proposées par les motionnaires pour inciter les propriétaires.

En réponse, M. Guex demande pourquoi les riches seraient empêchés de se loger dans des appartements adaptés à leurs moyens! Si des personnes à salaire élevé libèrent des logements à loyer plus modéré, cela permettrait à la classe moyenne de se loger. Concernant la dernière demande de la commissaire, il se déclare interloqué: cette question doit être retournée aux défenseurs de la loi Zacharias. Ces personnes ont fait valoir pendant la campagne que la révision de la LDTR permettrait de rendre attrayante la conversion de locaux commerciaux en logements, et ces mêmes personnes ne voient désormais plus ce qu'il y a d'incitatif dans de telles mesures.

La commissaire précise alors que sa question porte sur ce que la Ville peut faire de plus que le Canton. M. Guex explique que le recensement permettrait

d'envoyer un signe. Si la Ville de Genève ne lance pas le mouvement, les autres communes ne suivront sans doute pas. Par ailleurs, il lui semble que les locaux commerciaux vides de Vernier sont moins facilement transformables qu'en Ville. De plus, il se demande sur quelle base la commissaire peut affirmer que de tels locaux se trouvent essentiellement à la rue du Rhône, puisqu'aucune donnée à ce sujet n'est disponible à l'Office cantonal de la statistique.

La commissaire explique qu'elle se promène régulièrement en Ville et qu'elle ne peut que constater les coûts. Accessoirement, en tant qu'avocate, elle dispose de telles informations par le biais de ses clients. M. Guex répond qu'il vaut mieux s'appuyer sur des chiffres bien établis. Or, les statistiques ne prennent actuellement pas en compte de recensement par quartier.

M. Gauthier fait remarquer que, sans vouloir rentrer dans le caricatural, ce qu'on appelle généralement la droite prône le libéralisme, soit la loi du marché avec la main invisible censée réguler de manière magique le marché. Or, il vient d'être démontré que ce système ne fonctionne pas. Si des locaux commerciaux restent non loués parce que trop chers, les prix devraient baisser selon la logique du libéralisme. Toutefois, actuellement à Genève, non seulement ce qui est rare est cher, mais en sus ce qui n'est pas rare reste cher. Il ne comprend donc pas que la droite s'accroche à ce système défaillant.

Une commissaire libérale-radical relève que le besoin de mettre de nouveaux logements sur le marché fait l'objet d'un large consensus. La loi Zacharias a été justement votée pour répondre à ce besoin. Elle n'y voit nulle absence de logique. D'autre part, elle ne voit pas comment la Ville pourrait inciter les propriétaires à transformer leurs locaux en logements. A l'instar de son collègue de parti, elle considère qu'il faut laisser du temps aux propriétaires: ces derniers ne garderont pas *ad aeternam* leurs locaux vides car il va de soi qu'ils n'ont aucun intérêt à laisser des objets vides. Le moment venu, les demandes de conversion en logement commenceront à affluer, comme c'était le cas à une époque pour les demandes de conversion en bureau. Elle ne voit pas ce qu'il serait possible de faire dans l'immédiat, c'est pourquoi elle propose d'attendre d'avoir plus de recul sur la loi Zacharias avant de prendre une quelconque mesure. En revanche, elle se demande s'il serait possible au Conseil administratif de donner un préavis favorable à la demande de conversion du propriétaire, de manière que le Canton accepte plus rapidement la demande. Accessoirement, les autres communes pourraient procéder de la même façon. Ainsi, la commission pourrait contribuer à résoudre le problème en se montrant pragmatique, mais elle se demande si ce type de démarche est possible.

M. Gauthier estime qu'il faut tenter le coup en votant pour cette motion, car si rien n'est fait, le Conseil administratif ne sera pas incité à faire sa part du travail. Il ne prétend pas que sa motion soit excellente, il laisse d'ailleurs ouverte la

possibilité de la modifier au besoin, mais telle une pelote emmêlée sur laquelle il faudrait tirer par un bout pour tenter de la démêler, le problème du logement doit bien être attaqué par quelque part.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre estime que la commission manque d'informations en ce qui concerne la Ville. Même si les locaux commerciaux vides sont un problème global, il propose de ne pas perdre de temps avec les autres communes et de se recentrer sur ce que la Ville a réellement les moyens de faire pour réduire le surplus de surfaces commerciales vides. Plusieurs pistes pourraient être explorées. Par exemple, comment aider les personnes qui souhaiteraient acquérir une surface commerciale sans en avoir les moyens? Le commissaire croit au marché parce qu'à long terme, sans rendement, il est impossible de continuer. La motion lui paraît louable car elle soulève une question importante, mais elle n'est malheureusement pas suffisamment détaillée pour être effective. De plus, avec un franc suisse aujourd'hui très fort, il n'est pas exclu que les dégâts s'étendent quant à l'offre de locaux commerciaux sur le marché, d'où la nécessité de trouver un moyen effectif de résorber ce phénomène de surdisponibilité. Le commissaire se rappelle qu'à son arrivée à Genève, en 1999, il y avait eu une grosse casse immobilière. Il avait alors pris contact avec un adjoint de M. Moutinot qui lui avait affirmé: «Vous avez raison: on a le devoir, mais pas l'obligation.» Il insiste sur la nécessité de déterminer ce qui peut être concrètement réalisé au niveau de la Ville. Selon lui, sans apporter de réponses pragmatiques, la motion court le risque de n'aboutir à rien en engendrant des dépenses inutiles et, ce faisant, de retarder d'autres projets de la Ville.

M. Gauthier estime qu'il faut aller chercher les réponses là où elles se trouvent, c'est-à-dire auprès des autorités qui gèrent la Ville. Il rappelle que le Conseil municipal n'est qu'un délibératif et que sa marge de manœuvre s'en trouve relativement réduite. Toutefois, s'il ne jugeait pas cette motion utile, il ne l'aurait pas rédigée. Il n'est pas certain que la Ville puisse intervenir, mais s'il existe une chance, aussi infime soit-elle, il faut la saisir. C'est la seule ambition de cette motion. Les motionnaires ne prétendent nullement résoudre la crise du logement. Il n'y a aucune raison que la commission se prive de l'opportunité d'obtenir quelque chose de la part du Conseil administratif. Si rien n'est possible, le Conseil administratif se contentera d'envoyer une réponse négative et les conséquences ne seront pas dramatiques. Mais si rien n'est tenté, la commission ne saura jamais quelle aurait été la réponse.

Un commissaire socialiste souhaite commenter le texte de la motion. La première invite concerne le recensement de la surface des bureaux vides: c'est une défense de la transparence du marché, qui est normalement considérée comme une valeur de droite, et qui devrait donc susciter l'approbation des partis dits de droite. Le terme «inciter» dans la deuxième invite semble susciter des inquiétudes chez plusieurs commissaires; ce terme clair ne saurait pourtant sous-entendre une

quelconque contrainte. Il relève que pour un certain nombre de propriétaires dont les immeubles en Ville ne constituent qu'un élément de leur vaste portefeuille, les spécificités locales telles que la dernière révision de la LDTR ne sont pas forcément connues. Dans ce contexte, prendre simplement contact avec les propriétaires pour les en informer apparaît comme une bonne façon de contribuer, même modestement, à débloquer la situation. Il émet tout de même une réserve liée à l'application de la loi Zacharias, qui permet de chasser les locataires pratiquement sans recours possible en cas de reprise d'une activité économique tertiaire. D'autre part, il se demande comment attribuer un rôle aux coopératives, instrument trop peu utilisé en Suisse romande, en incitant par exemple les propriétaires d'immeubles de bureaux à vendre aux coopératives, ce qui permettrait de mettre sur le marché des logements abordables.

Une commissaire démocrate-chrétienne ne comprend toujours pas comment les motionnaires entendent inciter les propriétaires à convertir des locaux en logements. Entre les lignes de la motion, elle voit une mainmise de l'Etat en opposition à la liberté du marché. Pour elle, la motion implique une mise à disposition de fonds publics pour octroyer des subventions. En acceptant cette motion, la commission inciterait M. Pagani ou M^{me} Salerno à présenter un budget incluant une ligne en faveur de la conversion de bureaux en appartements. Elle ne voit pas comment les magistrats pourraient interpréter l'incitation autrement.

M. Gauthier explique ne pas avoir la même compréhension du français que la commissaire. Inciter à la conversion ne veut pas dire créer des subventions. Tout est imaginable, mais en l'espèce il ne voit pas de lien. L'idée de la motion n'est pas de payer les propriétaires avec les deniers publics pour qu'ils convertissent leurs locaux commerciaux en logements, ni de les exempter d'impôts durant une durée déterminée s'ils acceptent cette conversion. Rien n'a été écrit dans ce sens-là dans la motion. Il s'agit simplement de prendre contact avec les propriétaires pour les inciter à effectuer une telle conversion; si cela ne les convainc pas, rien ne sera entrepris contre eux.

Une commissaire libérale-radical souhaite répondre au commissaire socialiste sur les coopératives. Il lui semble que faire une telle proposition à un propriétaire privé est difficilement envisageable. Le logement est problématique pour tout le monde, indépendamment du salaire. La coopérative ne s'adresse toutefois malheureusement qu'à une catégorie spécifique de personne. Elle souhaite faire remarquer qu'un serveur ne peut pas se loger en coopérative subventionnée parce qu'il gagne trop bien sa vie. Elle ne soutiendra pas la motion, car le Conseil administratif ne pourra absolument rien faire face aux privés et parce qu'elle estime que le temps fera son travail de régulation du marché. En revanche, elle soutient l'idée d'un recensement des locaux commerciaux appartenant à la Ville, comme proposé par une commissaire socialiste.

M. Guex se déclare sidéré. Il ne comprend pas que des conseillers municipaux se montrent frileux au point d'imaginer qu'un simple contact entre un conseiller administratif et un propriétaire revête nécessairement un caractère belliqueux. Ni le conseiller administratif ni le propriétaire ne sont sacrés, il s'agit d'êtres humains qui vont avoir une conversation d'égal à égal. Inciter n'est pas menacer. Plusieurs commissaires ont proposé de laisser passer un peu de temps, mais il pense au contraire qu'au vu du temps nécessaire pour l'aboutissement d'une motion, la commission aurait intérêt à faire passer la motion M-1121 aujourd'hui. De plus, cette motion permettrait d'envoyer un signal à la population qui peine à se loger, en lui montrant que le Conseil municipal se soucie d'elle. Par ailleurs, il considère qu'il est déjà légitime de se poser la question des effets de la révision de la LDTR entrée en vigueur en juin. Apparemment, celle-ci n'a pas encore eu d'effet. La commission peut donc se demander quel rôle pourrait jouer la Ville pour améliorer la situation. Il reconnaît que la motion ne résout rien et qu'elle pose simplement le problème. Par conséquent, il estime que les commissaires ne prendraient pas trop de risques à la défendre.

M. Gauthier souhaite revenir sur les longues négociations nécessaires au remaniement d'un PLQ, comme évoqué précédemment. Il fait remarquer que, lors de l'élaboration d'un PLQ, aucune distinction n'est observée entre les propriétaires qu'il s'agisse d'agents publics ou privés. La négociation public-privé a lieu de manière régulière. Il n'y a pas de tabou pour le secteur public à prendre contact avec le secteur privé et vice versa. De plus, un particulier peut parfaitement trouver un intérêt à avoir un partenariat avec l'Etat: tel a été le cas du parc Hentsch, ou du skate-park. A l'instar de M. Guex, il ne voit pas de problème à une collaboration entre la Ville et les privés.

Un commissaire des Verts se demande si, en plus du recensement des bureaux vides, il serait possible d'effectuer un recensement des propriétaires disposés à les convertir en logements. Dans la mesure où beaucoup de ces bureaux sont en Ville, cela pourrait être un message fort pour inciter le Canton à faciliter les démarches pour de telles conversions (puisque la Ville n'a pas ces compétences).

Un commissaire de l'Union démocratique du centre a pu constater que, depuis que cela est possible, beaucoup de centres médicaux étrangers s'installent en Suisse. Il se demande s'il existe des statistiques sur le nombre de personnes qui viennent s'installer en Ville de Genève pour exercer une activité économique indépendante. Ces personnes contribuent probablement à compenser le franc fort, car il n'y a, à l'heure actuelle, aucun dégât d'une ampleur telle que ceux connus à d'autres époques. Force est de constater que l'économie a plutôt bien résisté au franc fort. Migros par exemple n'a connu une baisse de son chiffre que de 5% au mois de septembre. Toutefois, le pays connaît une baisse du nombre d'offre d'emploi et cela se ressent sur les surfaces commerciales vides.

Un commissaire libéral-radical estime que cette motion ne mange pas de pain. Le problème de la motion M-1121, c'est qu'elle empiète sur les prérogatives de l'Etat. Les propriétaires convaincus par l'incitation du Conseil administratif se heurteraient de toute façon aux contraintes du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). De plus, il a le sentiment que la Ville ne ferait qu'effectuer le travail à double. Toutefois, il ne se déclare pas opposé à l'idée de demander au Conseil administratif d'envoyer une circulaire à tous les propriétaires de locaux commerciaux en Ville sur la base du Registre du commerce. Il fait cependant remarquer que réaliser un tel inventaire est un travail titanesque. Le commissaire craint, en conclusion, que la commission ne fasse accomplir un travail onéreux qui s'avère au final inutile.

Une commissaire démocrate-chrétienne souhaite revenir sur la coopération public-privé. Elle tient à préciser qu'elle n'a jamais affirmé que c'était impossible, mais elle a relevé que les procédures sont très longues. En effet, il y a tant d'acteurs en jeu pour la modification du PLQ qu'il lui semble un peu simpliste de réduire la négociation à l'idée que le public et le privé s'entendront. Par ailleurs, elle fait remarquer que le projet du parc Hentsch a mis quinze ans à se réaliser. Cet exemple dénote donc typiquement la lenteur de la procédure.

Le président demande à M. Guex ses résultats concernant les logements vides.

M. Guex pense que le principal résultat réside dans le fait que les chiffres aujourd'hui connus sont beaucoup plus proches de la réalité: ils font état de 950 logements vides à Genève. L'action a permis, d'un côté aux propriétaires de se mettre en ordre puisqu'ils n'ont dans leur grande majorité rien à se reprocher, d'un autre côté de soulever certaines méfiances à l'égard du milieu immobilier. De plus, cela a contribué à remettre sur le marché plus de 60 logements qui en avaient été retirés. Ils ont été attribués à la Ciguë, une coopérative d'étudiants, et sont désormais occupés. Il reste toutefois une quarantaine de logements refusés par la Ciguë, car il s'agit de studios qui ne permettent pas les colocations. Ils n'ont pas été remis sur le marché et l'Etat n'a pas fourni de réponse sur leur sort, ce qui est regrettable.

Le président demande alors si l'Etat, la Ville de Genève ou une autre commune a déjà organisé un recensement des logements vides.

M. Guex explique qu'aucune de ces entités ne les recense. C'est aux propriétaires qu'il appartient d'annoncer leurs logements vides après trois mois d'occupation. Ce recensement repose sur un principe de confiance: il n'existe pas d'obligation pour le Canton d'enquêter pour établir une telle liste, sauf en cas de dénonciation. Une telle enquête, qui prend généralement de deux à six mois, peut aboutir à l'expropriation temporaire du logement.

En l'absence d'autres questions, le président remercie MM. Gauthier et Guex de leur venue.

Vote des auditions

Le président soumet au vote la proposition d'audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif. L'audition demandée est acceptée par 11 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 DC, 2 LR, 1 UDC) et 1 non (LR).

Le président soumet au vote la proposition d'audition d'un représentant de la Chambre genevoise immobilière. L'audition demandée est acceptée par 12 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 DC, 3 LR, 1 UDC).

Séance du 2 novembre 2015

Audition de M. Christophe Aumeunier, secrétaire général à la Chambre genevoise immobilière (CGI)

Le président résume l'audition des motionnaires.

M. Aumeunier remercie la commission et présente la CGI. Il s'agit d'une association sans but lucratif, qui compte 6600 membres. Ils sont répartis en propriétaires: de villas, d'appartements, d'immeubles de rendement (c'est-à-dire contenant des appartements loués), de surfaces commerciales. Cette association, d'une haute importance cantonale, est active depuis 95 ans à Genève.

Dans le contexte des considérants de la motion proposée, la CGI a mené, depuis une dizaine d'années, des actions singulières pour tenter de lutter contre la pénurie de logements, qui ne profite à personne (excepté quelques propriétaires à court terme) et qui fait apparaître des normes très restrictives ayant pour but de contraindre la propriété, respectivement d'imposer certaines actions aux propriétaires, actions que la CGI juge indésirables. M. Aumeunier cite quelques actions (parmi bien d'autres) menées par la CGI dans ce sens; soutien à un projet de loi imposant une densité minimale en zone de développement; soutien aux projets de loi permettant d'avoir différents gabarits; soutien au déclassement des Cherpines; tout récemment, soutien à la loi permettant aux propriétaires de convertir leurs surfaces commerciales en logements de manière plus souple. Sur ce dernier exemple, la CGI lutte pour cette souplesse afin de décroïsonner le parc immobilier genevois, qui ne répond pas toujours à la demande, et elle a été très surprise de gagner la votation populaire sur cette modification de la LDTR. Depuis, M. Aumeunier dit avoir vu passer une quinzaine d'autorisations dans la FAO. Il est prêt à en transmettre la liste à la commission, car il n'a pas retenu les quartiers de leur emplacement, mais il sait qu'il s'agit de bureaux faciles à retransformer. Les rénovations peuvent paraître assez lourdes, puisqu'il faut refaire l'intérieur, mais il n'a pas de gaines techniques à créer, car elles sont déjà là. Par ailleurs, certains travaux ne nécessitent aucun changement de volumétrie interne, et nulle autorisation n'est requise pour refaire la peinture ou les parquets: de tels objets ne pourront donc être repérés dans la FAO. Il souligne que la nouvelle procédure per-

met des travaux qui ne sont plus soumis à la LDTR, mais qui restent soumis à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et qui posent même parfois des questions patrimoniales. Il estime que d'autres autorisations vont suivre.

Concernant les surfaces de bureaux disponibles, il comprend la surprise du public quand une publication indique leur doublement entre 2013 et 2014. Même si les chiffres sont corrects, ils sont en fait biaisés et non représentatifs. D'autres données, plus représentatives, indiquent 226 000 m² de surfaces commerciales libres, soit le double des chiffres précédents publiés. Ces derniers étaient issus d'une étude se focalisant sur un instant T (au mois de juin) comme une photographie, alors que certains locaux, avec baux en cours, n'étaient plus occupés et à remettre. En cause: la diminution des activités, des surfaces trop grandes ou trop chères pour les locataires. Cette réalité est celle d'un tassement économique impressionnant: l'économie a besoin d'être soutenue, car cette situation est alarmante. La motion parle de 194 000 m² disponibles, alors que d'autres chiffres de l'OCS indiquent 182 000 m², dont 47% situés en Ville de Genève, soit 88 000 m² (mais il ignore où ils se situent précisément). Si une partie de ces locaux peut être transformée en logements, une autre partie doit rester vide: elle constitue un atout pour Genève, en constituant la seule chance de pouvoir répondre rapidement à la demande en cas de reprise économique. Les entreprises réagissent très vite si elles doivent rétrécir; c'est vrai en sens inverse aussi ou pour de nouvelles entreprises, d'où l'importance de garder des surfaces libres.

M. Aumeunier est surpris de l'idée de soumettre les privés à des contraintes avant d'agir sur ce qui appartient à la Ville d'abord. Il pense que la motion devrait plutôt s'interroger sur ce que fait la GIM, la structure de son parc et comment elle le traite. Pour lui, le privé a besoin de plus de liberté, le carcan législatif est trop lourd. La Ville peut inciter les propriétaires à certaines actions, mais ceux-ci savent ce qu'ils peuvent faire ou non et sont suffisamment réactifs. Les normes juridiques les obligent à annoncer la vacance de leurs locaux et ils n'ont aucun intérêt à ne pas le faire. Il considère donc que les déclarations des motionnaires à ce sujet ne sont pas pertinentes.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre pense qu'il serait intéressant de connaître le niveau de stock et la vitesse de rotation des entreprises, afin de pouvoir évaluer leurs besoins et ceux de l'économie genevoise à un moment donné. La CGI dispose-t-elle de cet indice?

M. Aumeunier répond que la CGI utilise les indicateurs de vacance/non-vacance des locaux. Revenant au stock à laisser libre en cas de reprise économique, il rappelle que certains locaux ne sont pas faits pour être du logement. Aujourd'hui, tout le monde est persuadé que d'anciens appartements, délaissés par des médecins ou des dentistes âgés et cessant leur activité, ont été transformés en locaux commerciaux. Effectivement, quelques fiduciaires résident

actuellement dans ce type de locaux, convertis légalement. En effet, à l'époque il n'existait pas de restrictions sur ces conversions d'appartements en locaux commerciaux. Aujourd'hui, ceux-ci peuvent redevenir des appartements. Par contre, dans certaines surfaces datant des années 1970 ou plus récentes, les sanitaires ne sont pas suffisamment répartis dans l'immeuble. D'un autre côté, des surfaces récentes répondent bien à la demande, avec plafonds et planchers techniques, mais sont trop chères pour en faire du logement: elles permettent de répondre aux demandes des repreneurs actuels de locaux commerciaux et doivent donc rester disponibles pour permettre un redémarrage économique.

Une commissaire socialiste s'inquiète, d'une part de la possibilité de retransformer facilement les appartements en bureaux, d'autre part des différences de loyer.

Pour M. Aumeunier, ça n'arrivera pas avant une quinzaine d'années: le propriétaire voudra d'abord amortir les travaux de la première transformation en appartement. Ces investissements sont raisonnables, mais conséquents, et le propriétaire n'aura pas envie de repasser en commercial avant au moins quinze ans. Pour cette raison, la LDTR récemment modifiée fluidifie et décloisonne le parc immobilier. Puis il rappelle que le code des obligations protège le locataire d'un appartement du congé. Par ailleurs, bien des locaux commerciaux ne trouvent pas preneur, car ils sont insuffisamment équipés (par exemple, ils n'ont pas de plancher technique) et leurs propriétaires ont fait (ou devraient faire) des demandes de reconversion.

Un commissaire socialiste souhaite savoir quelle surface, en pourcentage et en valeur absolue, doit être conservée pour permettre l'éventuelle reprise économique. Par ailleurs, il fait remarquer que de nombreux propriétaires sont des fonds de pension: connaissent-ils les nouveautés des lois genevoises?

M. Aumeunier rappelle que le taux de vacance a pu tomber dans le passé à 0,7%, ce qui est trop faible. Ce manque de surface a fait pression à la hausse sur les loyers. Le taux idéal serait de 2,2%, mais la CGI prétend qu'avec 1,5% Genève serait correctement équipée pour avoir un marché fluide. Ce taux de 1,5% est d'ailleurs identique pour les logements. Il inciterait les propriétaires à rénover et laisserait le choix au locataire d'accepter ou non le nouveau loyer. Cela inciterait également les locataires à ne pas sous-louer abusivement. Convertir une partie du parc immobilier commercial en logements permettrait de résoudre le problème de pénurie. Il ignore combien de mètres carrés représente ce taux de 1,5%, et invite le commissaire à effectuer une règle de trois. Concernant les fonds de pension, il s'agit des sociétés les plus pointues et les mieux informées. Il confirme que la structure de la propriété a véritablement changé ces quinze dernières années et s'est inversée. Alors qu'à l'époque il y avait 70% de petits propriétaires, souvent individuels, d'immeubles de rendement, on est passé maintenant à 70% de

grandes institutions et de caisses de pension. Celles-ci sont incroyablement outillées en ce qui concerne la gestion des immeubles et parfaitement au courant des nouveautés législatives.

Une commissaire socialiste revient sur le conseil de l'auditionné à la commission de s'adresser à la GIM. Celle-ci gère près de 5000 objets, surtout des appartements et des arcades: qu'en est-il des bureaux? Elle s'inquiète par ailleurs des appartements devenus bureaux dans les années 1980: s'ils redeviennent des logements demain, n'est-il pas aberrant de les reconverter en bureaux dans quinze ans? Et à quelle catégorie de la population seront-ils accessibles?

Pour M. Aumeunier, le propriétaire qui fera ce chemin perdra beaucoup d'argent. Il y aura de plus en plus de différences de typologies, et le commercial neuf ne sera pas adapté à être transformé en logement. Il pense que le propriétaire qui retransforme son local en logement le gardera comme tel.

Le président transmet la proposition du commissaire des Verts: serait-il optimal d'avoir plutôt une liste des propriétaires intéressés à ces transformations, et cette liste existe-t-elle?

M. Aumeunier répond que non: les propriétaires ont tellement de contraintes qu'ils sont contents d'avoir plus de liberté pour agir.

Une commissaire démocrate-chrétienne constate que le montant des travaux de reconversion d'un local commercial en logement équivaut donc à quinze années de travail: ces sommes ne freinent-elles pas les propriétaires? Ceux-ci auront des difficultés à louer ce type de logements à la classe moyenne: les loyers seront-ils abordables?

M. Aumeunier est convaincu que le montant ne les freine pas, puisqu'il s'agit d'objets qui ne trouvent pas de repreneurs commerciaux, car ils ne correspondent à la demande. Ce n'est donc pas un mauvais signe que d'avoir une détente sur ce marché. Quant aux loyers, il pense que cela dépend de ce qui est considéré comme abordable. Néanmoins, il assure que ce prix correspondra à l'offre et à la demande: l'important est que ces logements trouvent des repreneurs.

Une commissaire socialiste s'intéresse au nombre d'autorisations délivrées pour construire des locaux commerciaux: diminue-t-il?

M. Aumeunier explique que cette discussion a lieu en fait au niveau du plan directeur cantonal. La CGI est d'accord avec le précepte de maintenir un équilibre entre la surface des logements et celle des locaux commerciaux: il ne faut pas construire plus d'un mètre carré de surface commerciale pour un mètre carré de logement. Point de divergence entre CGI et représentants des locataires: ces derniers souhaitent que cette norme soit applicable sur l'ensemble des périmètres. Par exemple au Pont-Rouge, un mètre carré de bureau doit être construit pour un

mètre carré de logement, mais la CGI n'est pas d'accord avec cette norme à cet endroit. En raison d'axes de transports comme le CEVA, l'activité et les mouvements économiques augmenteront largement: cela fait donc peu de sens que cette norme soit appliquée sur tous les périmètres. Certains quartiers verront que plus de surfaces commerciales seront nécessaires, d'autres constateront le contraire. Par contre, sur l'ensemble du canton, la CGI trouve que cet équilibre doit se maintenir. Plus de logements, neufs surtout, doivent être créés à Genève: c'est le bon moment puisqu'il y a des locaux commerciaux vacants.

Finalement, M. Aumeunier est convaincu que le problème se situe au niveau de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière: sa vision des plans financiers à équilibrer est trop fermée, ses processus sont trop formatés et pas assez créatifs. D'ailleurs, les surfaces commerciales sont le plus souvent créées à la demande de cet office, qui tente d'équilibrer les plans financiers.

Un commissaire d'Ensemble à gauche regrette que cette motion ait choqué M. Aumeunier. Les collectivités publiques doivent jouer un rôle exemplaire dans ce domaine, certes, et il convient que le Conseil administratif recense également les surfaces de bureaux appartenant à la Ville de Genève. Le Conseil municipal doit donner cette impulsion. M. Aumeunier se déclare rassuré par cette déclaration.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre souhaite connaître l'opinion de la CGI concernant les taux d'intérêts. La situation est exceptionnelle, puisqu'ils sont très bas. Cela a-t-il changé le comportement de l'investisseur dans la classe d'actifs? Peut-on parler d'un report d'argent vers l'immobilier? Et quels sont les pronostics pour l'avenir?

M. Aumeunier pense a priori que non. En contrepartie de ce taux bas, la restriction de crédit, pour le logement ou le commercial, est très importante. Par conséquent, l'accès à la propriété est freiné et les investissements dans le commercial sont moindres. Cela génère une activité générale plus faible. Dès lors, il est nécessaire de chercher si la régulation des marchés est nécessaire. La situation est très contrastée entre l'arc lémanique et la région alémanique. Dans l'arc lémanique, que ce soit en commercial ou en résidentiel, les prix sont à la baisse alors qu'ils sont à la hausse pour le résidentiel du côté alémanique. En effet, cette hausse de prix a persévéré encore jusqu'au mois de juin, ce qui a amené le Conseil fédéral, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et d'autres organes de régulation à maintenir des normes de restriction du crédit hypothécaire. De ce côté-là, il y a peu d'argent à disposition et énormément de fonds propres doivent être amenés. D'ailleurs, ceux qui les amènent sont les institutionnels, qui continuent à acheter des immeubles de rendement très chers. Il s'agit aussi des caisses publiques, comme la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG). Le problème se pose plutôt sous cet angle. Les caisses

de pension ont énormément de fonds à investir. Pour l'avenir, tout ce qui peut fluidifier le marché avec un discours constructif entre locataires et propriétaires sera bon à prendre: c'est le bon moment pour ouvrir les discussions. Par ailleurs, il prétend depuis un certain nombre d'années que le marché est trop contraint, ce qui ne favorise pas la mise à disposition de logements.

Séance du 23 novembre 2015

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement (DCA)

Le président résume l'audition des motionnaires et celle de M. Aumeunier.

M. Pagani explique qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de locaux vides de plus de 500 m² appartenant à la Ville de Genève. Si tel était le cas, ils seraient occupés immédiatement, car cela se saurait et tout le monde se précipiterait. La seule surface vide en attente est celle de la police municipale à Rive. Par exemple, le magistrat restructure actuellement l'unité de communication de son département: elle se trouve répartie entre la rue du Stand et l'Hôtel de Ville. L'idée est de les regrouper dans des locaux proches du Palladium, ce qui permettra de libérer deux places à l'Hôtel de Ville. La commission va par ailleurs se trouver bientôt nantie d'une proposition du Conseil administratif ayant pour but que l'un des deux logements récemment libérés au-dessus de la Mairie des Eaux-Vives soit transformé en bureau. La LDTR exigeant une compensation dans ce cas, une surface qui servait encore de bureau au Service d'urbanisme à la rue Jargonnant va être convertie en logement. Il y avait par ailleurs déjà eu une conversion d'un bureau en appartement à la même adresse à l'occasion du déménagement de ce service au 25, rue du Stand. Comme peut le constater la commission, il s'agit de mesures étriquées, car la Ville ne possède que de petites surfaces.

En ce qui concerne l'identification des surfaces vides que propose la motion, le magistrat estime que la mesure est facile à mettre en œuvre. Il donne l'exemple des anciens appartements situés au quai de la Poste: moyennant compensation des logements disparaissant, ils ont été démolis pour laisser place à un immeuble administratif des SIG avec 300 places de travail. Or, les SIG l'ont revendu et ce bâtiment est laissé actuellement complètement vide par son nouveau propriétaire. D'autre part, il existe un certain nombre de logements qui, par le passé, ont été transformés en bureau de manière illégale et sont actuellement utilisés en tant que tels. Ceux-ci ne sont pas reconvertis en appartements parce qu'aucun propriétaire ne souhaite voir le prix de ses locations passer de 500 francs à 200 francs le mètre carré. Les bureaux ne se louant plus aussi bien qu'auparavant, un nouveau phénomène voit désormais le jour. Un certain nombre de propriétaires remettent de manière illégale à des connaissances des bureaux qui sont

d'anciens appartements, en y installant des cuisines et des douches provisoires. Telle est notamment la situation au 43, rue du Rhône où, lorsqu'il fait nuit, il est possible de distinguer des lumières. Il faut donc en conclure que des habitants sont venus occuper ces bureaux à l'amiable. Enfin, au 42, rue du Rhône, en observant l'immeuble depuis le patio, on peut constater que tous les étages comportant des bureaux sont vides. C'est la réalité: les autorisations ne sont pas demandées, et donc encore moins obtenues. Cela n'empêche pas les propriétaires de louer leurs bureaux en tant que logements jusqu'à revenir à une demande plus favorable. Par ailleurs, du côté pair de la rue du Rhône, un immeuble abrite un cinéma désaffecté au sous-sol. Tous les étages sont vides: il serait possible d'y mettre du logement. Mais cela demande, même avec la loi Zacharias, des investissements importants, ce qui n'intéresse pas les propriétaires.

Le président demande si la Ville a les moyens d'agir face à cette situation.

M. Pagani affirme être prêt à effectuer un recensement si la compétence lui en est octroyée. Le service de l'urbanisme et celui des statistiques disposent des moyens nécessaires pour dresser une liste des surfaces de bureaux vides en Ville de Genève. Prendre contact avec les propriétaires de ces locaux afin de les inciter à transformer est aussi possible. Il avait entrepris une démarche similaire pour les logements vides, en écrivant aux propriétaires, ce qui avait permis de débloquent environ un millier de logements. Néanmoins, en matière de logements, les autorités disposent d'options qu'elles n'ont pas pour les bureaux. Elles peuvent mettre en œuvre des procédures d'expropriation lorsque les PLQ ne sont pas réalisés cinq ans après leur établissement, ou encore, à certaines conditions, réquisitionner des logements vides. Cette dernière possibilité avait été inscrite dans la loi et dans la Constitution genevoise, en réponse à la situation des années 1980: plus de 1000 logements se trouvaient vides parce que les propriétaires estimaient plus rentable de les conserver ainsi un certain temps plutôt que de les louer immédiatement. Toutefois, le magistrat ne pense pas que ce soit le même phénomène qui se produit actuellement, le nombre de logements vides ayant diminué de moitié par rapport aux années 1980. Enfin, sur le dernier aspect de la motion, soit tenir le Conseil municipal informé de l'évolution de la situation, le conseiller administratif ne voit aucun obstacle.

Un commissaire Verts revient sur l'expression «tout le monde se précipiterait»: faut-il comprendre que l'administration publique a besoin de bureaux? De plus, il se demande si le magistrat estime que les mesures proposées dans la motion seraient efficaces, M. Aumeunier ayant abondé dans le sens contraire. Il souhaiterait recenser plutôt les propriétaires intéressés, pour ensuite faciliter leurs démarches auprès de l'Etat.

M. Pagani confirme le besoin de bureaux. Il rappelle que M. Ferrazino avait été critiqué pour l'achat jugé trop cher d'un bâtiment à la rue du Stand. Or, à côté

de celui acquis par la Ville, il y a des bâtiments qui se revendent aujourd'hui à 60 millions. De plus, le bâtiment en question est aujourd'hui plein comme un œuf. D'après le magistrat, la seule erreur de son prédécesseur est de n'avoir pas indiqué au Conseil municipal que le prix des travaux pour la façade et l'entretien général du bâtiment s'élèverait à 8 millions. Quant aux démarches, elles sont faciles. Le magistrat préavise les demandes de transformation de bureaux en logements, notamment lorsque des compensations sont nécessaires. Dans ce cadre, il a pu constater que la procédure peut se dérouler très rapidement par le biais de l'APA (autorisation de construire en procédure accélérée) et ne prendre ainsi qu'un mois. Ce n'est donc pas qu'une histoire de difficulté, mais de volonté de conversion. Par ailleurs, il existe actuellement une demande à 250 francs le mètre carré de la part de petites et moyennes entreprises (PME) qui souhaitent revenir au centre-ville. Néanmoins, les propriétaires préfèrent laisser le prix de location à 500 francs le mètre carré, même si cela signifie garder leurs bureaux vides, en espérant revenir à une conjoncture plus favorable. C'est ce qui se passe depuis deux ans. Il répète que, contrairement à ce qui vaut pour les PLQ et les logements vides, le magistrat n'a pas la possibilité de faire peur aux propriétaires avec une menace d'expropriation ou de réquisition. Même si la menace n'a jamais été mise à exécution, elle reste efficace. Comme il n'existe rien de tel avec les bureaux, l'efficacité de la mesure proposée par la motion s'en trouve limitée.

Le président demande quelle est la situation de l'immeuble sis rue de Lyon 69.

M. Pagani explique que ce bâtiment appartenant à CAP Prévoyance a un statut bien particulier, car il a une vocation industrielle. Il a donc fallu trouver un compromis pour maintenir sur cet espace la même surface en nombre de mètres carrés que celle dont disposait une entreprise qui fabriquait des turbines. KPMG a par ailleurs dû obtenir une dérogation pour occuper cette surface, normalement destinée aux petites et aux moyennes entreprises.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre observe qu'il existe des quartiers où des locaux sont mis à disposition des artisans. Il se demande s'il ne faut pas profiter de l'aubaine d'avoir des bureaux vides pour réaliser quelque chose de similaire. Cela pourrait également être l'occasion d'aider les jeunes qui cherchent des bureaux.

M. Pagani signale que la Ville met à disposition des petits commerces environ 500 arcades. Aux Grottes, par exemple, l'ensemble des 250 immeubles locatifs compte des arcades. Celles que possède la Ville pourraient être mises sur le marché à 230 francs le mètre carré. Mais la Ville a estimé que fixer le prix un peu plus bas que celui du marché, soit à 200 francs le mètre carré, s'inscrivait dans sa politique sociale, tout en permettant de préserver les intérêts de la collectivité. Toutes les arcades de la Ville sont ainsi actuellement occupées. Par ailleurs, il n'est pas possible de convertir les arcades en bureaux, car cela est interdit par le

règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (PUS). De plus, les arcades participent à la sécurité, car elles ont un effet dissuasif sur la délinquance. Les gens qui passent dans la rue regardent à l'intérieur de l'arcade et, inversement, le boucher et le cordonnier voient ce qui se passe dans la rue. Un changement d'affectation ne permettrait plus à cette sécurité d'être assurée. Le magistrat indique que pour de plus amples informations, il faudrait auditionner M^{me} Salerno, car c'est elle qui est chargée de la gestion des arcades. En conclusion, il déclare être disposé à charger le Service d'urbanisme de la mission de répertorier les bureaux vides, ainsi qu'à rédiger une lettre circulaire qu'il enverra à tous ceux qui possèdent de tels bureaux. Toutefois, il ne se fait pas trop d'illusions sur le résultat de ces requêtes amicales adressées aux propriétaires.

Séance du 22 février 2016

Discussion et votes

Le président estime, à titre personnel, que la commission a pu constater que le recensement s'effectuait déjà. La Ville a une idée assez précise de ses surfaces commerciales disponibles, grâce au recensement cantonal. Il ne voit donc pas ce qu'un recensement municipal apporterait de plus, même si quelques centaines de mètres carrés ont été oubliés par le Canton. Concernant la deuxième invite, soit l'incitation aux propriétaires à transformer leurs bureaux en logements, il souhaite rappeler que cette motion date d'avant la modification de la LDTR de juin 2015. Aujourd'hui, les propriétaires qui ont une raison de convertir leurs bureaux en logements le font. Il ne voit pas ce qu'un encouragement de la Ville apporterait dans le processus. Par ailleurs, au cours des discussions, l'idée a été émise de réorienter la motion vers le parc locatif de la Ville. Or, la commission a pu constater que ce parc était constitué soit de locaux occupés, soit de locaux pouvant difficilement être transformés en logements. Il ne voit ainsi pas ce que la Ville pourrait faire. Pour toutes les raisons susmentionnées, il propose, au nom du parti libéral-radical, de rejeter cette motion.

Une commissaire annonce que le parti démocrate-chrétien se rallie à cette prise de position, notamment en raison du coût qu'engendrerait de telles opérations, alors qu'elles n'apporteraient que des résultats insignifiants. Elle propose donc de rejeter cette motion.

Au nom du Mouvement citoyens genevois, un commissaire indique qu'il partage les opinions exprimées. En outre, il estime que ce que demande la motion relève des compétences cantonales. Son parti rejettera donc également cette motion.

Un commissaire des Verts déclare que son parti s'abstiendra, voire refusera cette motion. Si cette dernière part, en effet, d'une bonne intention, elle ne semble pas très efficace.

Un commissaire socialiste se déclare surpris de la position du Parti démocrate-chrétien, qui, en de nombreuses occasions, se montre prompt à vouloir auditer (donc recenser) tout ce qui peut l'être. Un commissaire socialiste ajoute qu'il serait utile d'effectuer le recensement proposé, pour avoir une idée claire du nombre de locaux commerciaux vides. Par ailleurs, le Parti socialiste n'est pas opposé à l'idée que le Conseil administratif prenne contact avec les propriétaires. Concernant le dernier point, il va sans dire que le Conseil municipal devra être tenu informé. Le Parti socialiste votera donc pour cette motion.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre estime que la motion soulève une question très intéressante, à laquelle il est difficile d'apporter une réponse. En effet, certains gros industriels auront besoin de bureaux dans cinq ans. Il a notamment connaissance d'un cas, aux Pâquis, où tous les bureaux vont être vides pendant quatre ans; mais, passé ce délai, ils seront réinvestis. Dans ce contexte, il s'avère difficile d'avoir un impact sur les propriétaires. En général, les professionnels sont des personnes averties. Ils connaissent le marché: à un moment donné, ils arrêteront de construire et de louer des locaux commerciaux, faute de rentabilité suffisante. Il est donc également d'avis qu'il faut rejeter cette motion.

Le président soumet à l'approbation de la commission du logement la motion M-1121. La commission refuse la motion M-1121 par 9 non (1 Ve, 2 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 MCG) contre 4 oui (S).

Annexe à consulter sur le site internet:

- lettre du 23 novembre 2015, de M. Aumeunier, au nom de la CGI, donnant la position de la CGI sur la motion M-1121