Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 21 mars 2012 de M^{mes} Salika Wenger, Maria Casares, MM. Pierre Gauthier, Christian Zaugg, Pierre Rumo, Alberto Velasco et Grégoire Carasso: «Réchauffons les lits froids».

Rapport de M^{me} Christiane Leuenberger-Ducret.

La motion a été renvoyée à la commission du logement par le Conseil municipal lors de sa séance du 25 novembre 2013. La commission a examiné cette motion lors des séances des 9 décembre 2013 et 13 janvier, 20 janvier, 24 février, 7 avril et 12 mai 2014 sous les présidences successives de M. Alberto Velasco et de M^{me} Fehlmann Rielle. Les notes de séances ont été prises par MM. Daniel Zaugg et Marc Morel que la rapporteuse remercie vivement.

Rappel de la motion

Considérant:

- que le projet de Franz Weber dénonçant les lits froids a été voté par une majorité des citoyens de notre pays et qu'il concerne toute la Suisse;
- que, grâce au dumping fiscal pratiqué entre les cantons, la Suisse est de plus en plus souvent épinglée comme étant un paradis fiscal pour les fraudeurs en tout genre;
- que, en Suisse, Genève et Zurich sont les villes privilégiées par les fraudeurs et les spéculateurs;
- que Genève rencontre d'insolubles problèmes de logement;
- qu'il est constaté dans tous les quartiers que de nombreux appartements et/ou immeubles sont vides en permanence;
- que notre ville ne peut devenir un lieu de non-droit ou de prétendue villégiature pour les fraudeurs et spéculateurs en tout genre;
- que la vacuité de ces appartements et/ou immeubles participe de la désertification sociale et culturelle du centre-ville,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:

- faire un inventaire des lits froids à Genève en prenant notamment en considération le recensement 2010 de la population;
- faire toute proposition utile au Conseil municipal afin de limiter cette pratique.

Séance du 9 décembre 2013

Audition de M. Velasco, motionnaire

M. Velasco donne la définition de «lits froids»: logements qui restent inoccupés la majeure partie de l'année puisqu'ils servent à leur propriétaire de résidence secondaire. M. Velasco reprend les différents points de la motion en s'appuyant sur le fait qu'il est important de connaître le nombre de lits froids en ville de Genève et de lutter contre certaines manœuvres spéculatives qui empêchent une grande partie de la population de trouver un logement.

Plusieurs membres de la commission estiment que la compétence de cet inventaire dépend du Canton.

Un commissaire rappelle que la nouvelle Constitution genevoise contient deux articles qui vont dans le sens de la motion: l'article 178 interdit la spéculation immobilière et l'article 182 prévoit que les logements doivent être occupés.

Un commissaire considère que la commission devrait rassembler les éléments statistiques afin de savoir si toutes les informations à l'étude de la motion sont disponibles.

Un commissaire remarque, en tant que motionnaire, que le titre de la motion ne reflète pas les considérants. Bien que ces éléments méritent d'être relevés, il faut comprendre que les auteurs ont voulu transposer la problématique des lits vacants au niveau de la ville de Genève.

Une commissaire confirme que la thématique ne concerne pas uniquement les lits froids.

Le président met au vote les auditions du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et de l'Office cantonal de la statistique (OCS-TAT). Les deux sont acceptées.

Séance du 13 janvier 2014

Le président informe qu'il a reçu une lettre de la part du groupe Appartements vides à Genève, constitué sur le réseau social Facebook. Les administrateurs du groupe demandent à être auditionnés par la commission.

La commission accepte de recevoir le groupe Appartements vides lors d'une prochaine séance.

Audition de M. Michel Buergisser, directeur général de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

M. Buergisser précise que, du point de vue statistique, il existe trois différentes catégories de logements inoccupés.

Premièrement, un logement vide correspond à un logement qui est provisoirement soustrait du marché en vue de mener une opération de réhabilitation, de construction, de démolition, d'extension ou encore de rénovation. Chaque année, l'OCSTAT mène une enquête afin d'en connaître le nombre. En 2013, 268 logements vides ont été recensés.

Une deuxième considération statistique réside dans les logements vacants. Ces logements ne sont pas retirés du marché mais, pendant un certain temps, aucun preneur ne manifeste son intérêt. Une enquête nationale est entreprise chaque année afin d'en connaître le nombre. Le taux de vacance pour l'année 2013 s'élève à 0,36%, ce qui équivaut à 801 logements vacants dans le canton de Genève.

La troisième catégorie est celle des résidences secondaires ou qui ne sont en tout état de cause guère occupées.

Ces logements peuvent refléter des statuts forts différents. Les informations relatives au statut du propriétaire et la destination que celui-ci affecte à son logement étaient le résultat de l'enquête antérieurement menée dans le cadre du recensement de la population, lequel a été abandonné depuis l'an 2000. S'est substituée à ce principe du recensement une approche statistique basée sur la maîtrise de registres, le registre fédéral des logements. La Confédération a permis la mise en place d'un identifiant unique: le NAV 13. L'idée consiste à obtenir des croisements d'informations. Il ajoute que l'exploitation des registres précités démarre. La mise en place de ces registres représente une opération complexe pour laquelle les Cantons se sont vu attribuer un délai. L'exploitation des informations sur la structure du parc de logements va probablement débiter à partir de la seconde moitié de 2014. Par conséquent, ces données s'avèrent aujourd'hui dépassées. Les statisticiens devaient en effet s'assurer que les données répondaient à un certain nombre de critères qualitatifs avant qu'elles ne soient traitées. Il soutient que plusieurs investigations ont été effectuées relativement à la problématique des lits froids, directement au niveau national, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de l'initiative à laquelle renvoie la motion M-1005.

La Ville de Genève, selon les informations de l'OCSTAT, concentre 53,7% des logements vides du canton et 50,9% des logements vacants du canton. La première démarche, très pragmatique, consiste à se renseigner auprès des SIG s'agissant du nombre de compteurs coupés. Cela apporte un bon éclairage sur le statut du logement. A partir de ces éléments ainsi que de l'enquête portant sur les requêtes en autorisation de construire, des croisements sont effectués permettant de définir un périmètre de logements dont l'occupation effective est sujette à interrogation.

Un commissaire pose la question du rôle précis de l'OCL dans le cadre de la lutte contre la pénurie des logements.

M. Buergisser répond que l'OCL compte trois grands domaines d'action. La première est l'exploitation d'un certain nombre d'immeubles subventionnés. L'OCL porte en outre un regard sur tous les logements qui sont construits en zone de développement. La zone de développement regroupe 80% des logements collectifs qui sont réalisés dans le canton. Un peu moins de 20 000 000 de francs sont versés au titre de l'aide à l'exploitation, en sus des différentes facilités fiscales données en accord avec l'Administration cantonale. L'OCL gère à ce titre un budget annuel d'investissement à hauteur de 35 000 000 de francs destiné à la réalisation de logements d'utilité publique. Certains projets de la FVGLS ont pu bénéficier de cet appui. Un second volet réside dans l'aide à la personne. Approximativement 48 000 personnes habitent dans des logements subventionnés. On compte environ 22 000 000 de francs d'allocations et 12 000 francs au titre de subventions personnalisées HM. La troisième activité de l'OCL, depuis mai 2013, est de s'occuper de l'ensemble des opérations foncières de l'Etat de Genève. En 2007, la législation relative au logement a connu une inflexion importante avec l'adoption de la loi concernant les LUP. A l'issue du référendum obligatoire y relatif qui a eu lieu en 2009, le taux de LUP doit atteindre 20% du parc de logements collectifs. Des actions ponctuelles sont aussi entreprises par l'OCL. Par exemple, concernant des PLQ en vigueur, le droit cantonal permet de mener des procédures s'il reste des droits à bâtir inutilisés. Grâce à cette opération, 800 logements devraient être construits, sachant que des requêtes en autorisation de construire ont déjà été déposées. Des opérations d'expropriations de servitudes ont en revanche été menées en vue de permettre le démarrage de certaines opérations. La LDTR est de la responsabilité de la Direction des autorisations de construire, et non pas de l'OCL.

Un commissaire demande si un étranger sans permis de séjour en Suisse peut se porter locataire d'un logement à Genève. M. Buergisser répond que, en ce qui concerne un logement non contrôlé, il n'existe pas d'obstacles à la location. Par contre, pour un logement subventionné, c'est impossible.

Une commissaire demande si, à propos des logements vides, un propriétaire peut légalement laisser un logement vide pendant quelques années même à des fins spéculatives. Elle s'inquiète en outre des problèmes qui se posent en termes de respect du droit à la vie privée. M. Buergisser précise qu'un logement vide pour des motifs non légitimes fait encourir à son propriétaire le risque de subir une procédure d'expropriation.

M. Buergisser rappelle que le nombre de logements locatifs à Genève est d'environ 180 000 sur un total de 220 000 logements. Cela permet de relativiser le chiffre de 268 logements vides. 3500 logements sont en construction.

Un commissaire précise que, s'agissant de l'achat d'un appartement, la LEX Koller impose d'être résident à Genève pour accéder à la propriété. Concernant la location, aucune restriction n'existe.

Une commissaire pose la question du nombre de résidences secondaires. M. Buergisser répond qu'une telle évaluation est liée à des catégories d'analyse de données afférentes au logement, dont les variables ont changé depuis la disparition du recensement.

Séance du 20 janvier 2014

Audition de M. Roland Rietschin, directeur de l'Office cantonal de la statistique

M. Rietschin indique que les sources existantes sont au nombre de deux: l'enquête fédérale sur les logements vacants et l'enquête cantonale sur les logements vides. Les logements vacants sont inoccupés et proposés à la location ou à la vente. Ces logements ne sont pas assimilables à des lits froids car la vacance est provisoire. Les logements vides sont aussi inoccupés mais en attente d'une transformation, d'une rénovation ou d'une démolition de l'immeuble (il peut potentiellement s'agir de lits froids). L'enquête annuelle, du 1^{er} juin 2013, a recensé 268 logements vides dans le canton de Genève, dont 144 en ville de Genève.

La loi fédérale sur l'harmonisation des registres (LHR) a pour but d'harmoniser les registres des habitants en Suisse.

Le registre fédéral des bâtiments et des logements a été élaboré sur la base des résultats du recensement de l'an 2000. Ce registre contient des informations relatives à chaque bâtiment en Suisse, ainsi qu'à chaque logement que celui-ci compte.

Les registres des habitants indiquent aussi l'identifiant du logement. Genève a contribué à l'élaboration de ce registre par l'intermédiaire de l'OCSTAT qui a mis à disposition le registre des bâtiments et du logement. L'Office cantonal de la population et des migrations (OCPM) s'est occupé d'attribuer un numéro de logement à chaque habitant.

Dans le cadre de l'initiative Weber, on ne s'intéresse pas aux logements dans lesquels une personne a son domicile légal, mais à tous les autres logements. La législation en cours d'élaboration prévoit que, si le reste atteint un chiffre supérieur à 20%, alors la commune concernée doit investiguer sur lesdits logements pour déterminer le nombre de résidences secondaires. Il existe des résidences secondaires au sens strict. La responsabilité incombe aux politiques de déterminer s'il s'agit de lits froids en fonction de la durée de l'inoccupation. Il existe aussi des logements qui sont loués par des entreprises en vue d'héberger du personnel, pour une courte durée. Des personnes sans papiers occupent aussi des logements. Par conséquent, il est difficile de conclure qu'un logement inoccupé est un lit froid. On compte un peu moins de 30 000 logements inoccupés dans le canton regroupant tous les cas de figures possibles.

En Suisse, il est parfaitement possible d'avoir plusieurs domiciles légaux. Le critère retenu réside dans une durée minimum d'occupation de trois mois par an.

Un commissaire met en évidence que la catégorie de logements concernée par la motion concerne les résidences secondaires et il aimerait connaître l'évolution du taux de résidences secondaires.

M. Rietschin répond que la gestion du dispositif entourant la mise en œuvre de l'initiative Weber dépend de la compétence de la Confédération.

Un commissaire explique que les modalités de taxation fiscale diffèrent pour les résidences principales et secondaires.

Une commissaire demande si la statistique permet de savoir quelle est la surface habitable afin de pouvoir appréhender l'évaluation du volume des lits froids. M. Rietschin répond que la surface fait partie des caractéristiques enregistrées dans le cadre du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) et que cette information est incomplète. La même commissaire estime que, si le métrage était pris en compte, le taux des résidences secondaires dépasserait largement le taux de 20%.

Une commissaire demande si des statistiques sont établies par rapport aux ventes de logements. De plus, elle demande si les objets qui sont revendus dans les années suivant leur acquisition sont suivis dans le temps. M. Rietschin confirme en ce qui a trait à l'existence de statistiques relatives aux ventes de logements. Il s'agit de la statistique des transactions immobilières recensant les ventes de biens immobiliers dans le canton de Genève. Aucun suivi n'est effectué après la statistique des transactions immobilières.

Une commissaire demande quel serait l'impact de l'acceptation du projet de loi actuellement à l'étude au Grand Conseil visant à combattre la spéculation immobilière et à empêcher des propriétaires de conserver plusieurs objets en attendant que leur prix augmente afin de les revendre. M. Rietschin indique que ce projet de loi ne concerne que les nouveaux logements en PPE en zones de développement.

Une commissaire craint que si la motion demande «l'inventaire des lits froids à Genève» en vue de «faire toute proposition au Conseil municipal afin de limiter cette pratique» cela ne favorise le développement d'un Etat policier qui mènerait des enquêtes intrusives aux frais du contribuable. De plus, en ce qui a trait à l'ambition de limiter la pratique des lits froids, elle doute de la possibilité de réaliser un tel objectif si on ignore le nombre de logements concernés. M. Rietschin précise que dresser un inventaire ne relève pas de la statistique publique.

Un commissaire s'exprime en disant que la crise du logement dure depuis des années et s'aggrave. Cependant, l'autorité reste inactive. Il soulève donc la question de la pertinence de la création d'un registre officiel des logements, étant entendu que chaque case devrait nécessairement être remplie. M. Rietschin précise que le Conseil municipal peut exiger que l'Administration municipale tienne

un registre des logements et que l'OCSTAT traiterait volontiers ces données si elles lui étaient transmises.

Audition de MM. Stéphane Guex-Pierre, Laurent Graenicher et José Lillo, administrateurs du groupe Facebook Appartements vides à Genève

M. Guex-Pierre signale que ledit groupe compte 2700 membres et qu'il s'agit d'une démarche civique qui se veut dépolitisée. Les citoyens sont invités à signaler les logements vides dans leur immeuble depuis plus de trois mois au sens de la LDTR. Une brève enquête est menée afin de vérifier s'il existe des motifs légitimes qui justifieraient l'inoccupation. 114 cas suspects ont été découverts et une liste a été transmise à M. Hodgers.

Une commissaire met en avant que la crise ne peut pas justifier tout excès et que la démarche du groupe verse indubitablement dans un excès. M. Guex-Pierre répond qu'il est pour sa part choqué par le fait que les citoyens ne puissent pas se loger. M. Guex-Pierre indique qu'environ un tiers des logements inoccupés se trouvent en ville de Genève.

Un commissaire souhaiterait connaître la nature et l'emplacement des 114 logements qui ont été recensés. M. Guex-Pierre répond qu'il n'y a pas de HLM. Il s'agit majoritairement de quatre-pièces ou de cinq-pièces. Il y a aussi une quarantaine de studios. Il s'agit uniquement de régies qui ont pignon sur rue ou de propriétaires qui possèdent un parc immobilier important.

M. Graenicher observe que la crise du logement est devenue tellement grave aujourd'hui que l'on se trouve au bord de l'explosion sociale. Il appelle en conséquence à sortir des conflits politiques et à trouver des moyens de mettre un terme à cette crise du logement insoutenable.

Un commissaire rappelle que, lors des auditions des directeurs de l'OCL et de l'OSTAT, il est ressorti que le canton comptait 268 logements vides et 801 logements vacants. Près de 30 000 logements ne correspondent en outre à aucun foyer fiscal. Il demande si le groupe Appartements vides à Genève s'intéresse à recenser les appartements complètement vacants ou si les logements, auxquels est associé un occupant mais dont il s'avère qu'ils sont dans les faits inoccupés, sont pris en compte. M. Guex-Pierre répond qu'à la base cette initiative ne visait que les logements vides. Mais il a été mis le doigt sur une pluralité des motifs, légitimes ou spéculatifs, qui expliquent qu'un logement est vide. Par exemple, des propriétaires qui mettent en location des appartements de quatre ou cinq pièces à 10 000 francs par mois.

Un commissaire s'interroge quant à la méthodologie qui a été employée pour déterminer si un logement signalé comme vide l'était réellement avant de communiquer la liste au DALE. M. Guex-Pierre répond qu'il est demandé aux per-

sonnes qui signalent un logement vide de s'assurer que celui-ci l'est depuis plus de trois mois. Ensuite, les administrateurs vérifient au moyen du cadastre, d'une part, et des demandes de construction, de rénovation, d'entretien et de démolition. On possède ainsi un numéro de dossier avec une adresse. De cette manière, on sait si un dossier est déposé, ainsi que son état d'avancement.

Une commissaire pense qu'il faudrait modifier l'intitulé de la motion. Il serait plus judicieux de remplacer la notion de lits froids par les termes de logements vides et vacants.

Un commissaire demande si la GIM compte des logements vides.

Séance du 24 février 2014

La présidente annonce que M^{me} Salerno a répondu en personne, par écrit, aux commissaires à la question posée à la GIM.

Réponse de M^{me} la conseillère administrative Sandrine Salerno à la question posée par la commission, à savoir:

Quel est le taux d'appartements vides et d'appartements vacants au sein du parc immobilier de la Ville?

«Si le terme «vacant» est compris dans le sens de la LDTR, à savoir vide sans motif, loyer prévu trop cher ou location fictive, il est clair que nous n'en avons aucun.

Nous avons cependant quelques logements vides pour des motifs légitimes, à savoir:

- règlement de questions successorales;
- travaux de remise en état du logement;
- projet de rénovation de l'immeuble (même si, dans ces cas, nous essayons de remettre systématiquement les appartements à la Ciguë ou l'ULT pour du logement provisoire)».

Discussions

Un commissaire d'Ensemble à gauche suggère de traiter la motion en la corrigeant suite aux précisions données par les personnes auditionnées. Il faudrait, par exemple, supprimer la référence obsolète au recensement de 2010, élargir l'approche s'agissant de la notion de lits froids et également identifier les motifs qui justifient l'inoccupation des logements concernés. Il pense aussi que pour la deuxième invite, il faudrait que le Conseil municipal s'adresse au Conseil administratif pour qu'il saisisse le Canton de cette problématique.

Une commissaire socialiste souhaite conserver la motion en y incluant une nouvelle invite: «Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à interpeller le Canton afin que celui-ci recense le nombre de logements non occupés pendant une grande partie de l'année en ville de Genève et le communique à la municipalité». Il convient en outre de «demander au Canton de prendre toute mesure propre à limiter ce phénomène».

Un commissaire du Parti libéral-radical déclare que son groupe ne votera pas la motion M-1005 au vu de ses considérants. Cette motion qui s'intéresse seulement aux lits froids ne traite pas du problème des personnes imposées au forfait dans le canton de Genève. Le directeur de l'OCSTAT a souligné que l'on ignore la destination d'environ 30 000 logements. Les personnes imposées au forfait dans le canton ne sont que 700. Il existe une pluralité d'abus et, par conséquent, il ne faut pas uniquement viser les personnes imposées au forfait. Il pense aux Genevois vivant en France mais qui conservent une adresse à Genève pour bénéficier de l'OCPA. A l'inverse, de nombreuses personnes occupent un logement dans le canton sans être déclarées auprès des autorités. Il pense tout particulièrement aux personnes séjournant illégalement en Suisse. Il ajoute qu'il faudrait mobiliser les agents de la police municipale pour faire du porte à porte de tous les logements de la ville de Genève. Il s'agirait de procéder à un recensement tel qu'il était fait autrefois.

Une commissaire du Parti libéral-radical rappelle que le directeur de l'OCSTAT a expliqué que les lits froids ne constituent pas l'essentiel du problème de la pénurie de logements à Genève. Les logements vacants destinés à la location ou à la vente sont rares. La commissaire considère qu'il sied de construire des logements plutôt que de traiter d'aspects marginaux à des fins électoralistes.

Une commissaire du groupe des Verts rappelle que M. Rietschin a indiqué que le canton comptait 30 000 lits froids. Elle pense que nous devrions demander le nombre de lits froids en ville de Genève. Par conséquent, elle se prononce en faveur de la modification de la première invite: «Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à demander à l'Etat la statistique des lits froids recensés en ville de Genève». Il appartiendra ensuite au Conseil administratif de déterminer la pertinence d'agir.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois insiste pour dire que cette tâche n'incombe pas à la Ville de Genève. Il attire en outre l'attention sur le fait que l'on ne possède que des estimations. Les logements évoqués par l'OCSTAT ne sont pas forcément des lits froids. De plus, il conteste le postulat de départ qui consiste à considérer qu'une personne qui n'occuperait son logement qu'une partie de l'année se trouverait dans l'illégalité. Pour lui, la Ville ne peut concentrer ses efforts que sur la GIM. La réponse donnée par M^{me} Salerno le satisfait. Regrettant la rareté des projets de construction depuis trente ans, il appelle à la construction de logements, d'hauteur élevée si possible.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre souhaite entrer en matière afin de manifester la volonté politique d'agir contre ce problème lancinant. Il suggère d'auditionner M. Hodgers afin de l'interroger sur les mesures utiles que la Ville pourrait prendre dans son champ de compétence.

Une commissaire socialiste réagit aux propos tenus par une commissaire du Parti libéral-radical et un commissaire du Mouvement citoyens genevois. Elle considère aussi qu'il est essentiel de construire des logements. Cependant, l'un n'exclut pas l'autre. Elle rappelle que de nombreuses motions et propositions abordent précisément la question de la construction de logements. La construction constitue certes l'une des composantes majeures du problème des logements à Genève, mais il ne s'agit pas de la seule. Tous les aspects doivent être traités en vue de solutionner ce problème.

Une commissaire d'Ensemble à gauche souhaite que l'invite soit amendée afin de préciser que ce sont les logements vides qui sont concernés.

Une commissaire du groupe des Verts précise que M. Hodgers s'est saisi du problème des logements vides au sens de la LDTR, et non pas de celui des lits froids.

La présidente met au vote l'audition de M. Hodgers. L'audition est acceptée à l'unanimité.

Séance du 7 avril 2014

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat en charge du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, et de M^{me} Saskia Dufresne, directrice des autorisations de construire

La présidente cède la parole à M. Hodgers afin de recueillir son opinion au sujet de la question des lits froids dans une perspective cantonale. M. Hodgers déclare que la question des lits froids se révèle pertinente, de surcroît dans le contexte de la pénurie de logements dont souffre Genève. Il rappelle qu'il convient d'identifier les raisons qui justifient le fait qu'un appartement soit inoccupé. Il peut en effet s'agir d'un logement vide, d'un logement vacant ou d'un lit froid. La notion de lit froid vise davantage les cantons très touristiques, notamment ceux abritant des stations de sport d'hiver, où il existe de nombreuses résidences secondaires. Le DALE est en train de finaliser les recherches s'agissant des appartements vides, étant entendu qu'il sied de distinguer ceux-ci des lits froids. Genève est une ville internationale. Des fonctionnaires internationaux ou des délégués du CICR y ont leur résidence principale, même si ces logements peuvent de prime abord sembler inoccupés pendant la majeure partie de l'année. Il s'avère difficile de répertorier et classer à cause de la grande diversité des raisons susceptibles d'expliquer l'inoccupation d'un logement.

M^{me} Dufresne précise qu'à chaque définition correspond un statut juridique distinct. Elle s'occupe pour sa part des logements vides au sens de la LDTR, c'est-à-dire ceux qui sont inoccupés depuis plus de trois mois sans motif légitime. Il apparaît que les adresses dénoncées se révèlent en large partie couvertes par des autorisations de construire en cours bloquées en raison d'un recours pendant la longueur de la planification que requiert l'ampleur de l'opération en question. On travaille à des solutions intermédiaires. On réfléchit à des alternatives pour mettre ces logements sur le marché de la location temporaire, par exemple pour des étudiants, pour une courte durée.

Un commissaire indique que même en connaissant le nombre d'habitants et le nombre de logements dans le canton, le recoupement de ces données ne permet pas de déterminer la destination de l'ensemble des logements. Ce sont ainsi près de 30 000 logements dont on ignore l'affectation. Il se demande si l'on ne devrait pas réorganiser un recensement afin de pouvoir pallier cette lacune.

M^{me} Dufresne répond que le nombre n'est pas complètement calé sur les définitions. Les chiffres ont diminué. Genève comptait 500 à 600 logements vides dix ans auparavant. Aujourd'hui on en dénombre 300.

Une commissaire interroge M. Hodgers quant aux possibilités d'intervention qui existent en lien avec les lits froids. Elle aimerait savoir si le DALE reçoit des recours en la matière et, si oui, comment ceux-ci sont traités.

M^{me} Dufresne assure que l'on agit dès qu'il y a dénonciation. De plus, lorsque l'on effectue une visite et que l'on s'aperçoit de la présence de logements vides, on interpelle les propriétaires afin de connaître la justification. Cependant, les visites ne sont pas effectuées dans ce but.

M. Hodgers incite à clarifier les considérants de la motion sous revue. Un lit froid n'est pas interdit en soi. Il est parfaitement possible de posséder une résidence secondaire. Nonobstant la problématique des revenus élevés que nécessite l'acquisition d'un tel bien, le principe demeure identique. Il soutient que Genève n'est pas visée par l'initiative Weber. Il estime que le vocable employé de «fraudeurs» ou «spéculateurs» se révèle inapproprié s'agissant de situations légales. L'Etat ne peut pas agir dans ce contexte. Il incombe éventuellement au législateur de modifier le cadre législatif.

Un commissaire aimerait connaître la position du DALE s'agissant de l'article 182, alinéa 1, de la Constitution genevoise, à teneur duquel «l'Etat prend les mesures propres à la remise sur le marché des logements laissés vides dans un but spéculatif».

Le DALE prend des mesures propres à remettre sur le marché des logements laissés vides dans un but spéculatif. Lorsque l'on constate qu'un logement est vide, il sied de déterminer si cette vacance est légitime ou, à l'inverse, abusive. Il

n’y a de but spéculatif que dans le cas où l’appartement est laissé vide sans justes motifs. Si un logement s’avère abusivement vide, la LDTR prévoit l’expropriation, Il précise qu’il n’y a pas besoin d’aller jusqu’à cette étape dans la pratique. Il confirme enfin qu’il est possible de conclure des baux temporaires de courte durée, en se fondant sur la collaboration.

M^{me} Dufresne explique que, en cas de résiliation du bail, la LDTR s’applique. Lorsque l’on est informé par les locataires ou les organismes de défense des locataires de situations de contrainte par le bailleur en vue de travaux, la LDTR offre une protection. Elle soutient que les moyens de protection existent, mais qu’il convient de dénoncer les abus, ce qui n’est pas forcément le cas.

Un commissaire aborde la question des immeubles à usage commercial qui restent vides longtemps. Il souhaite savoir s’il est vrai qu’il existe une volonté de les utiliser aux fins de logement.

M^{me} Dufresne précise que la LDTR ne prohibe pas le changement d’affectation d’un local commercial en logement. Quand un propriétaire souhaite opérer un changement d’affectation temporaire en logement, il ne perd pas l’affectation commerciale. L’Etat ne peut toutefois pas contraindre un propriétaire à effectuer une opération de ce type au vu de la législation en vigueur.

Une commissaire demande si, dans le cas de détection de bureaux vides depuis plus de trois mois, la LDTR s’applique. Dans la négative, elle aimerait connaître les raisons qui motivent l’absence d’application de la LDTR. Elle se demande en outre quel levier l’Etat possède pour réagir face à ce phénomène de vaste ampleur.

M^{me} Dufresne met en exergue que les locaux commerciaux n’entrent pas dans le champ de la LDTR. Il n’existe dès lors pas de protection du local commercial. L’Etat constate en effet que de nombreux locaux commerciaux sont vacants, mais cette problématique est réglée par la planification.

Un commissaire évoque un arrêté du Conseil d’Etat pris dans les années 1960 qui interdisait à un étranger de louer une résidence secondaire. Il suggère de renouveler cette interdiction en vue de lutter contre la pénurie de logements.

Discussions

La présidente demande aux commissaires s’ils souhaitent proposer des amendements.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois souligne qu’il s’agit d’une tâche essentiellement cantonale et non municipale. Par conséquent, il entend rejeter la motion M-1005.

Un commissaire du Parti libéral-radical indique que les propos tenus par M. Hodgers incitent à réfléchir quant aux moyens d'action que la Ville de Genève peut déployer. Il conteste en outre formellement qu'un recensement serait trop intrusif. Opérer un recensement représente justement à ses yeux la solution la plus efficace.

Il convient d'étudier sérieusement la possibilité de dresser un inventaire. Il aurait dans cette optique souhaité auditionner M. Barazzone.

La présidente met aux voix la proposition de l'audition de M. Barazzone. L'audition est acceptée par 7 oui (2 UDC, 1 MCG, 3 LR, 1 Ve) contre 6 non (1 MCG, 3 S, 1 Ve, 1 EàG) et 1 abstention (EàG).

Séance du 12 mai 2014

Audition de M. Guillaume Barazzone, conseiller administratif chargé du département de l'environnement urbain et de la sécurité, accompagné de M. Antonio Pizzoferrato, chef du Service des agents de la Ville et du domaine public

M. Barazzone indique que les agents de la police municipale ne disposent pas des compétences nécessaires pour procéder à l'inventaire des appartements vides situés sur le territoire de la ville.

Un commissaire comprend bien que le Conseil administratif n'a pas mandaté la police municipale pour effectuer des recensements. Il serait intéressant de savoir s'il existe des restrictions légales qui l'empêcheraient de mener ce genre d'activités.

M. Barazzone remarque qu'il est important de différencier les situations où la Ville est propriétaire des immeubles de celles où elle fournit des prestations publiques. Dans le premier cas, il est possible que la municipalité ait accès aux données relatives aux locataires et l'audition de la magistrate en charge du logement permettrait de savoir si le degré de connaissance à ce sujet est suffisant. Dans le second cas, il faut comprendre que le domaine d'action de la police municipale est limité par la loi cantonale qui ne prévoit pas d'action possible de recensement.

M. Barazzone précise que l'OCSTAT est la seule institution qui peut procéder à des sondages et utiliser ces données à titre confidentiel.

Un commissaire estime qu'une autorisation octroyée à la police municipale pour sonner aux portes irait à l'encontre des actuelles campagnes de sécurité menées par le Canton. Il serait intéressant de savoir si la police cantonale dispose de telles compétences.

M. Barazzone lui répond que la police cantonale aurait le droit de sonner aux portes pour effectuer un recensement. Une telle opération serait accompagnée au

préalable de plusieurs informations. Les personnes contactées doivent, en effet, être averties du but du questionnaire et du caractère confidentiel des informations récoltées.

Votes

La présidente invite les commissaires à formuler leurs éventuelles propositions d'amendements et de voter sur les invites.

Vote de la première invite amendée

«Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à contribuer au recensement des logements inoccupés, à l'identification des raisons de l'inoccupation et à communiquer ces résultats à la municipalité.» Cette invite est acceptée par 8 oui (1 Ve, 2 EàG, 3 S, 2 UDC) contre 4 non (2 MCG, 2 LR) et 1 abstention (LR).

Vote de la deuxième invite

«Faire toute proposition utile au Conseil municipal afin de limiter cette pratique.» Cette invite est acceptée par 8 oui (1 Ve, 2 EàG, 3 S, 2 UDC) contre 5 non (2 MCG, 3 LR).

Vote de la troisième invite (nouvelle)

«Interpeller le Conseil d'Etat pour qu'il contribue à la mise à disposition des logements inoccupés en faveur des habitants.» Cette invite est acceptée par 8 oui (1 Ve, 2 EàG, 3 S, 2 UDC) contre 5 non (2 MCG, 3 LR).

Vote de de la quatrième invite (nouvelle) d'un commissaire du Parti libéral-radical

«Etudier les possibilités légales d'organiser un recensement des logements et des habitants en Ville de Genève.» Cet amendement est accepté par 7 oui (1 Ve, 1 EàG, 1 S, 2 UDC, 2 LR) contre 2 non (MCG) et 4 abstentions (2 S, 1 EàG, 1 LR).

La présidente met au vote la M-1005 amendée. Elle est acceptée par 8 oui (1 Ve, 2 EàG, 3 S, 2 UDC) contre 5 non (2 MCG, 3 LR).

MOTION AMENDÉE

Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:

- contribuer au recensement des logements inoccupés, à l'identification des raisons de l'inoccupation et à communiquer ces résultats à la municipalité;
- faire toute proposition utile au Conseil municipal afin de limiter cette pratique;
- interpeller le Conseil d'Etat pour qu'il contribue à la mise à disposition des logements inoccupés en faveur des habitants;
- étudier les possibilités légales d'organiser un recensement des logements et des habitants en Ville de Genève.