

**Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 20 décembre 2021 de M<sup>mes</sup> et MM. Alain de Kalbermatten, Alia Chaker Mangeat, Anne Carron, Fabienne Aubry-Conne, Fabienne Beaud, Jean-Luc von Arx, Alain Miserez et Luc Zimmermann: «Rendons les locaux du centre-ville occupés par l'administration communale aux habitantes et habitants de Genève!»**

*4 octobre 2023*

**Rapport de M. Olivier Gurtner.**

Cette motion a été renvoyée à la commission du logement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 25 janvier 2022. La commission l'a étudiée lors des séances du 4 avril 2022 sous la présidence de M. Pierre-Yves Bosshard, et des 13 juin et 26 septembre 2022 sous la présidence de M<sup>me</sup> Corinne Bonnet-Mérier. Les notes de séances ont été prises par MM. Nohlan Rosset et Léo Lorenzi, que le rapporteur remercie pour la qualité de leur travail.

*PROJET DE MOTION*

Considérant:

- la volonté que devrait avoir le Conseil administratif de se défaire des locations les plus coûteuses, d'optimiser l'occupation des locaux par le personnel des services et de valoriser les locaux libérés;
- la difficulté d'accéder en véhicule aux bureaux sis en Vieille-Ville;
- la nécessité de transformer le cœur de la ville en un centre vivant et animé indépendant des horaires de bureau;
- la volonté exprimée par l'Association des habitants du centre et de la Vieille-Ville (AHCVV), qui a notamment réalisé un inventaire et émis d'intéressantes propositions de nouvelles transformations de bureaux en logements concernant cinq immeubles des services de l'Etat,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif:

- à prendre langue avec l'Association des habitants du centre et de la Vieille-Ville (AHCVV) pour évaluer les possibilités de reconversion de bureaux en logements au centre et en Vieille-Ville;
- à étudier particulièrement la possibilité de conversion des bureaux sis en Vieille-Ville;

- à étendre cette étude aux autres possibilités existantes envisageables dans ce secteur;
- à évaluer la possibilité d’affecter une partie des nouveaux logements à des coopératives d’habitation afin d’assurer une mixité sociale dans le quartier;
- à soumettre au Conseil municipal une planification des travaux de transformation de bureaux en logements.

### **Séance du 4 avril 2022**

#### *Audition de M. Alain de Kalbermatten, motionnaire*

Premier auteur de la motion, M. de Kalbermatten l’explique comme une initiative de l’Association des habitants du centre et de la Vieille-Ville (AHCVV), afin d’animer la vie du centre et de «remettre la Vieille-Ville aux mains de la population». De nombreux services et bureaux de l’administration municipale sont selon lui dispersés et il faudrait les réunir au sein d’une cité administrative. Il souligne que la Ville possède un important parc immobilier et suggère d’en libérer les surfaces de bureaux pour en faire des logements.

A un commissaire socialiste qui demande combien de mètres carrés sont concernés, l’auteur ne connaît pas les données. A une commissaire MCG qui demande quelles sont les propositions concrètes de l’AHCVV, l’auteur suggère de maintenir les présidences des départements au centre, mais de décentraliser les services. A une commissaire PLR s’interrogeant sur la place importante occupée par l’administration cantonale en Vieille-Ville, M. de Kalbermatten précise que la même motion a été déposée au Grand Conseil. A une commissaire écologiste qui ne saisit pas l’efficacité de la proposition, l’auteur explique que des services sont déjà dispersés dans toute la commune. Un commissaire socialiste voudrait savoir si la surreprésentation des locaux administratifs est sourcée. L’auteur répond qu’il n’a pas de chiffres, mais il souligne que tous les départements n’ont pas leur siège en Vieille-Ville, citant à cet égard celui de la culture.

A l’issue de cette audition, la commission du logement a voté à l’unanimité les auditions de l’AHCVV et de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l’environnement et du logement (DFEL).

## **Séance du 13 juin 2022**

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

Magistrat en charge du logement, M. Gomez explique que la Ville de Genève est propriétaire de plusieurs immeubles dans la Vieille-Ville (les 4 et 5, rue de l'Hôtel-de-Ville et le 2, cour de Saint-Pierre). Déménager les bureaux dans une cité administrative – un tel scénario avait été évoqué pour les Vernets – impliquerait d'importants coûts de location, inappropriés face à une saine gestion des deniers publics. Il faudrait alors acquérir de nouveaux immeubles. Il ajoute que libérer des bureaux pour de l'habitat poussera quasi automatiquement à créer des logements en loyer libre gérés par la GIM.

Sur les arguments d'animation de la Vieille-Ville, M. Gomez considère que justement la présence des fonctionnaires proches de la vie municipale crée un rapport de proximité et que l'ambiance du quartier est bonne, sans avoir les nuisances qu'on peut observer ailleurs. S'agissant du transport, il rappelle que la Ville encourage les employés à utiliser le vélo et entend réduire les places de parking, en cohérence avec les stratégies climat du Canton et de la municipalité.

Au nom de la GIM, son chef M. Raboud précise que les trois bâtiments de la Vieille-Ville font partie du patrimoine administratif (PA), à savoir des biens destinés à la réalisation des politiques publiques, et qu'ils se prêteraient peu à une réaffectation.

En réponse à plusieurs commissaires, M. Gomez explique que la Ville possède une douzaine d'immeubles en Vieille-Ville, la majorité étant loués pour du logement, une minorité pour les bureaux de l'administration. Il ajoute que c'est surtout le Canton qui est un important propriétaire foncier dans le périmètre. Suivant une question d'une commissaire socialiste, il est précisé que la Vieille-Ville est l'un des quartiers les plus denses de Genève, et que la Ville propose plusieurs appartements en logement social, afin de maintenir une mixité.

A une question soulevant la problématique Airbnb, il est répondu que ce type de location est tout simplement interdit dans les logements gérés par la GIM. En réponse à un commissaire du Centre, le conseiller administratif considère qu'on pourrait transformer des bureaux en logements, mais qu'il faudrait pour cela une cité administrative, et donc acquérir du foncier. Plusieurs scénarios ont été écartés, par exemple aux Vernets, ou dans la tour de la Radio Télévision Suisse (RTS), qui veut uniquement la louer. Enfin, changer d'affectation demanderait d'importants et coûteux travaux, à charge de la Ville. Le commissaire du Centre insiste,

en demandant si les logements libérés pourraient être attribués à des coopératives. Un tel scénario est déjà à l'étude à l'arrière du théâtre de l'Alhambra, en réponse à une demande des habitants.

Un commissaire Vert se demande quels seraient les impacts financiers d'une telle motion. MM. Gomez et Raboud répondent que pour maintenir un équilibre financier, il faudrait louer les logements transformés à des loyers élevés, sans compter les frais de rénovations. Ils rappellent à nouveau que le Canton possède largement plus de biens en Vieille-Ville et que la même motion, si elle a été acceptée au Grand Conseil, ne semble pas avoir été suivie d'effets.

*Audition de M<sup>mes</sup> Madeleine Gurny et Florence Vandenbeusch, de l'Association des habitants du centre et de la Vieille-Ville (AHCVV)*

Les représentantes de l'association présentent les buts de l'AHCVV, qui s'engage pour la qualité de vie pour les habitant-e-s et les commerçant-e-s du quartier de la Vieille-Ville. Parmi les objectifs figure la nécessité de ramener de la population au centre-ville. Une étude lancée par Dominique Egger a permis de connaître le nombre important de bâtiments détenus par le Canton (60 en 2016), qui aurait «plus de raison de se trouver hors du centre-ville que l'administration municipale». L'association rappelle qu'historiquement, plusieurs de ces bâtiments cantonaux étaient destinés au logement avant d'être convertis en bureaux. L'AHCVV désire encourager le retour d'habitant-e-s en Vieille-Ville, aussi à revenus modestes.

A une question écologiste qui demande si l'AHCVV a identifié des immeubles de la Ville susceptibles d'être transformés, elle n'a pas fait de proposition en ce sens, expliquant que la cible principale était l'Etat. L'association relève qu'un éventuel déménagement des tribunaux permettrait de libérer beaucoup d'espaces, puisque le pouvoir judiciaire en possède cinq sur le périmètre. En réponse à un commissaire socialiste qui demande si les trois immeubles (4 et 5, rue de l'Hôtel-de-Ville et 2, cour de Saint-Pierre) employés par les fonctionnaires municipaux devraient être libérés, l'AHCVV répond par la négative, saluant la présence de ces personnes dans le quartier. L'association rappelle en revanche son désir de voir arriver de nouveaux habitants dans le quartier.

Un commissaire du Centre rappelle le caractère inapplicable de la motion au niveau municipal: il s'agissait de libérer les bâtiments occupés par l'administration, dont la Ville est locataire. Or, la Ville est propriétaire des bâtiments qu'elle occupe. Au niveau cantonal, il est évident que l'Etat devrait partir car il est locataire partout et cela coûte cher. Un autre commissaire du Centre fait remarquer que la réaffectation de bureaux en logements coûterait très cher. Comment financer? On lui répond que les coopératives sont un modèle intéressant car les

gens sont concernés et investis. Les immeubles ont originellement été structurés pour être des appartements. L’AHCVV ajoute qu’une rénovation menée par une coopérative serait moins onéreuse que directement gérée par une collectivité.

Du côté du Mouvement citoyens genevois, on s’interroge sur l’accessibilité de la Vieille-Ville par des personnes à mobilité réduite, les transports publics y étant limités. L’AHCVV répond que le site est de toute façon difficile d’accès, avec les rues pavées et les nombreuses marches. Il est ajouté que les ambulances peuvent se rendre dans le quartier.

## **Séance du 26 septembre 2022**

### *Discussion et vote*

S’il salue les intentions de la motion, un commissaire des Vert-e-s la trouve peu réaliste et source de dépenses inconsidérées. Il rappelle qu’une commission du Grand Conseil a rejeté le texte, ce que fera également son groupe. Cet avis est partagé par d’autres partis, parmi lesquels l’Union démocratique du centre, le Parti libéral-radical et le Mouvement citoyens genevois. Un commissaire du Centre voudrait insister sur la pertinence particulière de la proposition vis-à-vis du Canton plus que de la Ville, dans la mesure où l’Etat y possède plus de biens. Un de ses collègues de parti insiste sur l’inquiétude de certains habitants de voir la population du quartier vieillissante. Une commissaire du Parti socialiste s’inquiète des coûts de location engendrés si la motion était appliquée, de même qu’Ensemble à gauche.

Par 12 non (3 PLR, 3 S, 3 Ve, 1 UDC, 1 MCG, 1 EàG) contre 2 oui (LC), la motion M-1655 est refusée.