

Débat public logement

8 février 2016, UOG

En présence du Conseiller d'Etat Antonio Hodgers

Mot de bienvenue du Collectif et bref retour sur son historique (appel à candidature, Assises, manifestation pour le droit au logement, Manifeste)

1. Problématique des surélévations et mise en œuvre de la LDTR

Présentation de la situation aux Pâquis et de quatre cas concrets : 51 rue des Pâquis, 3 rue Butini, 40 rue de Lausanne, 16 rue Pellegrino-Rossi.

Antonio Hodgers commence par remercier le collectif d'associations d'habitants de l'avoir invité « pour la première fois en deux ans ».

Il confirme le problème de la gentrification de la ville, mais dresse un constat d'impuissance de l'Etat : selon lui, contrairement aux zones de développement, l'Etat n'a pas grand chose à dire dans la « ville ordinaire ». Le droit du bail s'applique, et l'Etat ne peut légalement pas intervenir ; il n'existe pas de mécanisme automatique de surveillance.

Pour ce qui est du service LDTR, il prononce un *mea culpa* sans équivoque. Ce service avait été réduit en pratique à un unique collaborateur à son arrivée. Il est revenu aujourd'hui à sa capacité prévue de 4,6 postes et peut enfin à nouveau suivre le flux courant de demandes, même si le service n'a toujours pas les ressources pour enquêter et continuera donc à devoir s'appuyer sur le travail des habitants et des associations (M. Hodgers dit avoir fait la demande d'un poste supplémentaire, mais n'a pas obtenu le budget nécessaire). De plus, le service a accordé la priorité pendant un temps aux dénonciations du groupe Facebook « appartements vides », qui ont mené à la vérification de « centaines d'adresses ».

M. Hodgers reconnaît le problème posé par les changements d'affectations, en particulier pour les salons de message, et a approché son collègue M. Maudet afin de faire éventuellement changer la loi sur la prostitution dans ce sens.

Au sujet des surélévations, M. Hodgers impute la situation actuelle à un « héritage de 2008 ». Une carte des surélévations avait été promise à l'époque mais n'avait jamais été finalisée. Depuis 2015, un mandat commun de la ville et du canton a été confié à une université (?) pour établir une pondération non seulement en termes de quantité, mais également en termes de qualité. Les conclusions de cette étude, attendues avant l'été 2016, devraient permettre une véritable pesée d'intérêts dans l'octroi d'autorisations de construire.

M. Francesco della Casa, architecte cantonal, explique que les critères qui seront pris en compte incluront entre autres les caractéristiques du quartier et de la rue où la surélévation serait appelée à être implantée, le vis-à-vis et les immeubles voisins, et le bâtiment sur lequel la surélévation serait disposée. Il appartiendra aux mandataires de mener cette analyse.

Débat public :

Un participant présente sa situation personnelle comme une illustration concrète de manœuvres spéculatives illégales de promoteurs immobiliers et d'inaction de l'Etat. Or, suite à ses démarches, son bail a été résilié. Est-il donc bien juste pour l'Etat de laisser des individus et des associations mener ce travail d'application de la loi si ensuite ils en paient un tel prix ? En réponse, M. Hodgers soulève à nouveau le problème de l'impuissance de l'Etat : il n'y a pas de contractuels du logement, et une telle surveillance est matériellement impossible. Mais selon lui,

les abus mènent toujours à des sanctions, même s'il faut du temps pour que les procédures administratives suivent leur cours. De plus, les amendes peuvent paraître minimales, mais la vraie sanction est la remise en état souvent très coûteuse qui incombe au propriétaire.

Si les associations jouent un rôle aussi important, Carole-Anne Kast demande à ce qu'elles soient aussi traitées comme telles par les services de l'Etat, et qu'elles soient donc perçues comme une aide plutôt que comme des « empêcheurs de tourner en rond ». M. Hodgers affirme être en accord avec cette analyse, et avoir instruit ses services afin que les associations soient bien vues comme un soutien.

Mme Kast aborde la question des RBnB abusifs, donc des sous-locations à répétition (« industrielles ») d'appartements locatifs à titre de résidences hôtelières. Un autre participant revient sur la situation du 40, rue de Lausanne, qui soulève d'une part la problématique de l'usure (logements loués à des tarifs exorbitants aux ouvriers), et de l'autre celle des appart'hôtels – un créneau économique dans lequel la société propriétaire se spécialise. Sur la question des RBnB, M. Hodgers se réfère à ses déclarations faites dans la presse, mais relève que les enquêtes sont en fait très difficiles car les plateformes de location sont très peu transparentes et les adresses précises n'apparaissent pas. Il s'interroge sur la possibilité de collaborer avec les régies, mais est conscient que dans certains cas, ce sont les régies elles-mêmes qui poussent à ce type de commerce. Dans le cas d'appart'hôtels en revanche la situation est bien plus simple car le marché est transparent et ses services peuvent donc aisément sévir.

Un autre participant questionne la cohérence de la politique de l'Etat, visant d'une part à attirer des multinationales, et se disant de l'autre impuissant à empêcher l'augmentation chronique des loyers, alors même que cette augmentation peut être imputée au moins en partie à ces travailleurs très bien payés : « c'est comme si la main gauche ne savait pas ce que fait la main droite », conclut-il. M. Hodgers se dit lui aussi choqué par l'augmentation des loyers chaque année, mais espère que la fin des gros bonus bancaires, des subventions au logement auparavant accordées par de grosses entreprises, ainsi que les nouvelles directives de l'OCDE changeront graduellement cette situation.

Une participante se plaint de la présence d'un salon de massage dans son immeuble, et des désagréments occasionnés aux habitants, ce qui mène M. Hodgers à élaborer sur cette question. En effet, la nouvelle loi sur la prostitution demandait simplement aux salons de massage de s'annoncer au Département de la sécurité, sans vérification auprès du Département de l'urbanisme sur l'affectation des appartements. Il en a résulté un laissez-faire total. Depuis six mois, le DU a demandé au Département de la sécurité de changer la loi afin que ces vérifications puissent maintenant se faire.

2. PAV et Caserne des Vernets

Présentation contrastant les intentions de la nouvelle constitution et les besoins prépondérants de la population selon la structure et le revenu médian des ménages à Genève, avec le projet de la caserne.

M. Hodgers déclare que l'objectif du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) est d'implanter du logement là où il y a de l'emploi. A l'heure actuelle, un actif sur trois franchit les frontières cantonales. Sa politique vise à remédier à cette situation en visant un ratio d'un emploi pour deux logements, ce qui permettrait de rattraper le retard accumulé avec la crise du logement.

Il conteste les chiffres cités dans la présentation, qu'il qualifie d'irréalistes. Il soulève également le problème des classes moyennes : en effet, si la loi permet à l'Etat d'imposer des HBM, il n'y a pas d'instruments visant les classes moyennes, et le résultat est donc un mélange d'HBM et de propriétés par étage (PPE). Selon M. Hodgers il est illusoire d'attendre de l'Etat, grevé d'une

dette de 13 milliards, de financer seul le PAV pour en garder le contrôle. Il rappelle que le projet vise un loyer de 1'400.— pour un 4-pièces, et qu'il n'y aura pas de PPE sur la parcelle de la caserne des Vernets, contrairement aux arguments souvent évoqués par les opposants (cette affirmation ne s'applique pas au projet PAV dans son ensemble).

Il réfute la critique portant sur la densité de logement du projet, qui s'inscrit selon lui dans la continuité de celle de Plainpalais (2.6), et se situe bien en deçà de celle des Pâquis (3-5-4) et de la Jonction. A l'argument de l'équité territoriale et de la surdensification, il oppose le risque d'étalement (« Los Angeles-sur-Léman »). Il est d'opinion que le projet a réussi le pari d'un équilibre entre logement et espaces de respiration.

En termes de processus, il rappelle que le projet a fait l'objet d'un concours international d'architecture qui a vu 76 candidats en compétition. De plus, un concours d'investisseurs a permis de choisir celui qui offrait les intérêts les plus bas.

Débat public :

(fin de la prise de notes...)