

Comité Honegger
Association 60x60
Association des habitant-e-s de la Jonction
p/a Maison de quartier de la Jonction
Case Postale 204
1211 Genève

Monsieur Noâm Cerato
Office des autorisations de construire
Rue David-Dufour 5
1205 Genève

Genève, le 23 mars 2018

Concerne : DD n° 110'370

Monsieur,

Suite à notre première lettre d'observations, envoyée le 7 mars, les locataires de la Cité Carl-Vogt ont reçu deux courriers personnalisés de l'Hospice général.

Le premier, en date du 9 mars, informe de la publication de l'autorisation de construire délivrée le 23 février 2018, accompagné d'un descriptif succinct des travaux et du planning du chantier et, surtout, donne le nouveau loyer mensuel charges comprises. Compte-tenu des nombreuses erreurs contenues dans cette lettre, notamment en signifiant le "même loyer actuel" à tous les locataires – à savoir CHF 1'230.- et en affichant de grossières erreurs de calculs, mêlant soustractions et additions et aboutissant à un nouveau loyer mensuel charges comprises fantaisiste, l'Hospice général, après de nombreux appels téléphoniques de plusieurs locataires, s'est vu contraint d'envoyer un nouveau courrier, le 13 mars, annulant et remplaçant celui du 9 mars !

Ce dernier a également répondu à notre lettre d'observations, réponse datée du 13 mars, que vous avez reçu en copie.

Dès lors, le Comité Honegger s'est à nouveau réuni le jeudi 15 mars et a décidé, en accord avec les deux autres associations citées, de vous envoyer une nouvelle lettre d'observations pour vous faire part de ses questionnements et de ses inquiétudes.

A. "Consultation des locataires" (LDTR, art.43) et "Information et consultation des locataires" (LDTR, règlement d'application, art.6)

1. Comme nous le signalions déjà dans notre première lettre d'observations (p.2, § 1), si les locataires ont bien reçu, en mai 2017, un courrier décrivant les futurs travaux, en revanche ils n'avaient pas connaissance du futur loyer théorique. Or, non seulement, ce loyer a été communiqué après la délivrance de l'autorisation de construire, mais de plus il était erroné et le propriétaire a dû renvoyer un nouveau courrier avec le loyer théorique corrigé. Pouvez-vous nous expliquer comment est-il possible que vous ayez validé des lettres erronées – pourtant condition sine qua non de la délivrance de l'autorisation ? De plus, le propriétaire avait annoncé oralement lors de la réunion qu'il a organisée courant février pour les locataires qui subiraient la plus forte hausse que cette lettre vous avait été envoyée, justement pour validation.
2. Pouvez-vous nous dire s'il est légal que les locataires n'aient finalement reçu le courrier avec leur futur loyer que le 13 mars, alors que le délai de recours court depuis le 24 février ?
3. Par ailleurs, l'Hospice général, reprenant les termes des deux préavis LDTR (datés du 20.11.2017, mais tamponnés l'un le 22 novembre 2017 et l'autre le 9 février 2018) signale qu'il s'est conformé au délai requis pour le propriétaire, soit 10 jours après la

délivrance de l'autorisation : nous ne trouvons nulle trace de ces 10 jours dans la LDTR, aussi pourriez-vous nous dire de quelle juridiction ils relèvent ? En outre, l'addition de 10 jours au 23 février mène au 5 mars, date à laquelle nous n'avons reçu aucun courrier personnalisé.

B. Logements "populaires" et forte hausse des loyers

1. Dans sa réponse du 13 mars, l'Hospice général nous explique qu'il lui "était indispensable d'obtenir la décision d'autorisation de construire avant d'entamer davantage de démarches auprès de nos locataires" : nous savons que l'Hospice souhaite traiter au cas par cas les cas difficiles, mais il n'en demeure pas moins que l'Hospice a, d'une part, l'obligation de communiquer les futurs loyers avant la délivrance de l'autorisation et, d'autre part, qu'il a toute latitude de ne pas reporter le loyer maximum notifié par l'application de la LDTR. Pouvez-vous nous expliquer sur quelle base cette démarche a-t-elle été autorisée, car il nous semble que manifestement elle contourne l'obligation faite au propriétaire dans l'article 43 ?
2. Nous avons déjà indiqué que l'Hospice général considère ces 445 appartements comme du logement populaire et qu'il avait quelques scrupules à communiquer le loyer théorique maximal LDTR pour le quart des locataires dont les loyers se situent en-dessous du plafond LDTR. Il a même dit à deux reprises qu'il avait envisagé de bloquer ces loyers, mais que l'Etat avait refusé cette manière de faire. Pouvez-vous dire, primo s'il est possible de bloquer les loyers; deo, pour quelles motifs vous avez refusé cette alternative et tertio s'il existe une fourchette qui permettrait au propriétaire de ventiler l'augmentation prévue entre un minimum – d'aucuns nous ont dit qu'il pouvait même renoncer à une augmentation ? – et le plafond maximal autorisé par la loi ?
3. Nous constatons que l'Hospice général a envoyé à tous les locataires en-dessous ou égal au plafond LDTR, l'augmentation maximale, tout en disant que pour les personnes à qui cela poseraient un problème qu'elles pouvaient contacter leur régie et demander une aide au logement. Cela signifie qu'implicitement le propriétaire et l'Etat reconnaissent que cette augmentation peut être excessive – 30%, 50%, voire jusqu'à 78 % ! -, mais aussi qu'il y a une distorsion dans l'application de cette loi. En effet, si seul un quart des locataires – et le quart le plus modeste – supporte la majeure partie du coût des travaux, cela semble particulièrement problématique. Pouvez-vous nous dire si la Cité Carl-Vogt constitue une exception ou si ce cas est fréquent ? Nous pouvons déduire de l'article 21, alinéa a) LDTR que le législateur a anticipé ce cas de figure, puisqu'il prévoit une subvention pour "les loyers se situant largement en dessous de ceux correspondant aux besoins prépondérants de la population". Quand bien même le crédit d'investissement prévu à l'article 17 n'est plus alimenté, serait-il possible de réactiver cette disposition, hautement légitime ?
4. Le déséquilibre entre le quart des locataires subissant la plus forte hausse, et parmi ces personnes il y a des nonagénaires, et les trois-quarts qui sont au-dessus du plafond LDTR, met également en évidence le décalage entre les anciens et les nouveaux loyers, – parfois exorbitants. De nombreux locataires, comme nous, estiment que non seulement l'Hospice général a largement amorti ces bâtiments construits au début des années soixante et que la plupart des travaux prévus sont de l'entretien différé, mais que les loyers "surfaits" financent de facto ces futurs travaux. Nous réitérons nos demandes sur l'obtention des divers bonus et autres subventions, ainsi que sur la possibilité de négocier un autre plan d'amortissement pour le propriétaire : pouvez-vous nous dire ce qui a été fait et ce qui pourrait être fait ? Pouvez-vous également nous préciser si le fait que le propriétaire continue de percevoir les loyers pendant la durée des travaux – nonobstant les indemnités que le locataire pourra obtenir consécutivement aux

nuisances engendrées par les dits travaux – pourrait être pris en compte pour pondérer l'augmentation des loyers ?

C. Déroulement et conditions du chantier

1. L'Hospice général annonce que le chantier concernant le premier immeuble démarrera à mi-avril. Or, à ce jour, les locataires concernés n'ont toujours pas reçu la liste précise des travaux autorisés ni surtout le programme d'exécution des travaux soit ceux prévus sur le balcon, à l'intérieur de l'appartement (fenêtres et salles de bain), dans les caves, soit le planning d'exécutions par locataires.
2. Nous avons à maintes reprises demandé au propriétaire qu'il entre en matière sur les conditions dans lesquelles se déroulera cet énorme chantier, mais il répond de manière évasive, annonçant toutefois qu'une lettre personnalisée informera de la date d'intervention dans son logement, ce qui paraît être un minimum ! Nous attirons votre attention sur le fait que toutes ces demandes, réitérées lors de l'assemblée générale du 28 février, restent pendantes : équipe de déménageurs mise à disposition, toilettes chimiques installées dans les appartements plutôt que sur le palier, locaux mis à disposition pour déposer les affaires des caves et les objets de valeur, etc. Pouvez-vous nous préciser quelles aides les locataires sont-ils en droit d'attendre ?

En conclusion, vous comprendrez que nous considérons que les circonstances dans lesquelles cette autorisation a été délivrée, ainsi que la manière dont se déroule le processus lié à cette rénovation sont loin d'être satisfaisantes, alors que nous attendons tant d'un bailleur social comme l'Hospice général, que des services de l'Etat, qu'ils se comportent de manière exemplaire.

Dans l'attente de réponses complètes et documentées, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Au nom du Comité Honegger, de l'association 60X60 et de l'AHJ :

Jean-Pierre Fioux

Copies :

Mme S. Dufresne, directrice générale des autorisations de construire (OAC/DALE)

M. F. Perrella, directeur de direction immobilière (OCLPF/DALE)

Mme L. Friederich, directrice du service immobilier (Hospice général)