

Date de dépôt : 10 mars 2011

Réponse du Conseil d'Etat

**à l'interpellation urgente écrite de Mme Christina Meissner :
Implantation de nouvelles entreprises. Quid des effets sur la
population genevoise ? (question 1)**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 27 janvier 2011, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

Les études les plus récentes le confirment, chaque pourcent d'immigration supplémentaire en région genevoise aggrave la cherté des logements à hauteur de 3,5%.

Or, en 2010, la population résidente dans le canton de Genève a fortement augmenté. Les derniers chiffres de l'Office cantonal de la statistique révèlent que la population a augmenté de 6291 âmes au cours de l'année 2010. La grande majorité (72%) de cette hausse est imputable au solde migratoire et résulte de l'attrait économique de notre canton.

Il faut dire que la région lémanique, et tout particulièrement Genève, dispose de nombreux atouts pour attirer des entreprises sur son territoire. Sa situation géographique, au cœur de l'Europe, sa stabilité, ses infrastructures plus performantes que celles de nos voisins et sa fiscalité avantageuse font de Genève un lieu privilégié pour implantation d'entreprises. Ajoutons que notre canton, avec son Service de la promotion économique, ne lésine pas sur l'effort en vue d'attirer de nouvelles entreprises.

L'implantation de nouvelles entreprises, autrefois sises hors de nos frontières, permettrait, d'après notre ministre des finances, de garantir la pérennité des recettes de l'Etat. A première vue, on pourrait croire que tout le monde est gagnant : les personnes morales, désormais implantées à Genève paient moins d'impôts, quant à l'Etat, ce dernier remplit ses caisses et peut faire face à la croissance exponentielle de ses dépenses.

Genève, en dépit de son « dynamisme économique », fait figure de lanterne rouge nationale en matière de chômage. En décembre 2010, le taux de chômage affiché était de 6,9%. Ainsi, malgré les efforts déployés par le Conseil d'Etat pour attirer de nouvelles entreprises le taux de chômage ne fléchit pas. La population ne voit pas la couleur de ce fameux dynamisme économique. Plusieurs éléments de réponse expliquent cela : d'une part les entreprises nouvellement implantées se contentent de transférer leur personnel sans embaucher de demandeurs d'emploi locaux et, d'autre part, les rares emplois proposés sont inadaptés au profil professionnel des chômeurs genevois.

Un autre élément dont nos autorités semblent avoir fait abstraction lors du choix de leur politique est la situation du marché du logement. La venue de personnel hautement rémunéré ne fait qu'attiser la crise du logement dans un canton où seuls 1275 nouveaux logements ont été mis sur le marché entre juin 2009 et juin 2010 (au lieu des 2500 promis lors du discours de St-Pierre). Ayant déjà de grandes difficultés à trouver un logement parmi les 0,23% de logements vacants, les Genevois, ne disposant pas de sociétés spécialisées dans leur « relocation » comme les expatriés, ni des mêmes salaires mirobolants que les nouveaux venus, n'ont plus la possibilité de se loger à Genève. Les rares objets proposés à la location ou à la vente le sont à des prix exorbitants. Pour mémoire, on se souviendra que l'on considère le marché fluide quand le taux de vacance des logements est supérieur ou égal à 2%.

Dans l'impossibilité matérielle de se loger à Genève, beaucoup de Genevois, faisant même partie de la classe moyenne supérieure, sont contraints de s'exiler en France voisine. Cela en parfaite contradiction avec le discours de St-Pierre, dans lequel le Conseil d'Etat a manifesté sa volonté de « relever le défi énergétique » puisque sa politique d'exclusion a favorisé le développement du trafic motorisé transfrontalier de nos concitoyens travaillant à Genève mais exportés en France voisine.

La bonne affaire fiscale que croit réaliser le Conseil d'Etat en faisant de Genève une terre d'accueil pour le siège de sociétés s'apparente de plus en plus à un mauvais pari, avec comme perdants les Genevois. Enfin, alors que des avantages fiscaux sont souvent accordés aux nouvelles entreprises venues s'installer, les PME locales, pourtant pourvoyeuses d'emplois aux Genevois, s'étonnent de telles faveurs et souhaiteraient bénéficier des mêmes avantages.

Ma question est la suivante :

Comment le Conseil d'Etat compte-t-il sauvegarder les intérêts de la classe moyenne genevoise face à la spirale haussière des prix du logement résultant de l'important solde migratoire positif ?

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

La hausse des loyers et des prix du logement à Genève est due à la pénurie de logements. Afin de lutter contre celle-ci, le Conseil d'Etat a pris des mesures, décrites dans son plan de législation, afin d'augmenter la production de logements. A cet égard, l'Etat n'étant pas lui-même constructeur de logements, il agit principalement par une planification active permettant de mettre davantage de logements sur le marché.

Par ailleurs, plusieurs autres domaines d'action sont mobilisés au sein de l'Etat afin d'agir sur le niveau des loyers et des prix.

Le premier relève de la mise en œuvre de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, laquelle vise à maintenir un habitat et des conditions de vie répondant aux besoins prépondérants de la population. Ainsi, pour éviter que des logements soient soustraits du marché locatif et que l'offre y relative soit diminuée d'autant, l'Etat, en application de cette loi, contrôle de manière stricte les changements d'affectation des surfaces destinées à de l'habitation, en les conditionnant et en les liant à la transformation simultanée de locaux administratifs ou commerciaux en logement. L'article 39 de la loi limite également l'aliénation d'appartements offerts en location, celle-ci étant notamment proscrite en période de pénurie de logements. Afin que les loyers de ces appartements soient toujours en lien avec les besoins prépondérants de la population, l'Etat soumet enfin leur transformation ou leur rénovation à un contrôle strict, les travaux proposés étant non seulement limités quant à leur genre, mais aussi quant à l'impact de leurs coûts.

Un autre domaine d'action relève lui de la mise en œuvre de la loi générale sur les zones de développement. L'article 5 de la loi prévoit d'une part que les logements construits en zone de développement répondent quant à leur prix à un besoin prépondérant d'intérêt général. Cette disposition implique d'autre part que les plans financiers des opérations comportant du logement soient agréés par l'Etat. Elle impose par ailleurs un contrôle des loyers et des prix de vente pendant une durée qui varie selon la nature de l'immeuble de logement. Il est à relever que les plafonds des loyers admis n'ont pas été modifiés ces dernières années.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Mark MULLER