

Date de dépôt: 17 septembre 2002

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la proposition de MM. Florian Barro, Michel Parrat, Jacques Béné et Thomas Büchi sur la politique du Conseil d'Etat pour la production de logements

Rapporteur: M. Gabriel Barrillier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Examinant la liste des objets encore en suspens à sa séance du 2 septembre 2002, la Commission du logement s'est aperçue que le rapport sur la motion 1328, approuvée à l'unanimité lors de la séance du 27 novembre 2000, était encore en attente. Elle a dès lors chargé le soussigné de rédiger ce texte.

Sous les présidences successives de M^{me} Alexandra Gobet-Winiger et M. Jacques Béné, la commission s'est penchée sur cette motion lors de ses séances des 11 et 25 septembre 2000 ainsi que des 20 et 27 novembre 2000. Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Monique Arav. MM. Laurent Moutinot, président du DAEL, Georges Albert, directeur général, et M^{me} Marie-Christine Dunant, directrice adjointe de l'office cantonal du logement, ont participé aux séances.

I. Problématique

Le texte de la motion était le suivant :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève, considérant que :

- la demande de logements a tendance à augmenter, notamment à la suite de la venue à Genève de plusieurs entreprises multinationales ;*
- les observateurs du marché de l'immobilier prédisent une prochaine pénurie de logements si des mesures ne sont pas prises rapidement pour faire face à la situation ;*
- la politique actuelle du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement dans le secteur « libre » et en imposant des quotas de logements sociaux ;*
- personne ne souhaite un retour de la pénurie ;*

invite le Conseil d'Etat à :

- procéder sans retard et en collaboration avec les milieux intéressés, à une analyse circonstanciée de la demande de logements, notamment dans le secteur dit « libre », c'est-à-dire non subventionné ;*
- définir dans les plus brefs délais une politique claire en matière de production et rénovation de logements ;*
- solliciter de la Confédération des possibilités de dérogation aux conditions de résidence au lieu de travail pour les étrangers.*

Le rapporteur note que certaines craintes exprimées par les motionnaires au sujet de la survenance d'une pénurie de logements se sont entre-temps malheureusement réalisées et que certaines des mesures proposées sont d'une criante actualité. Pour le reste, la problématique est connue et la situation n'a fait qu'empirer depuis deux ans.

II. Auditions

Audition du 11 septembre 2000 de M. Carlo Somarugga et de M^{me} Karine Grobet-Thorens représentant le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)

Le RPSL estime que la motion part d'un constat exact mais repose sur une analyse inexacte de la situation. Tous les acteurs concernés observent le resserrement du marché du logement. La production de nouveaux logements – libres ou subventionnés – est en diminution. Le RPSL constate que Genève est à l'aube d'une crise de logement aiguë, sévère et inévitable à court terme, cela indépendamment de l'arrivée de nouveaux locataires suite à l'installation dans le canton de sociétés multinationales. Le RPSL estime que cette situation est avant tout due par l'absence d'une politique foncière de la part de l'Etat, à qui il incombe de donner les moyens d'acquérir des terrains. Par ailleurs, le RPSL estime que la priorité absolue n'est pas de répondre aux besoins des cadres des multinationales, comme le demande la motion, mais de mettre à disposition des logements subventionnés (HBM, coopératives et HLM):

En résumé, le RPSL propose de :

1. procéder à des acquisitions foncières pour la création de logements sociaux supplémentaires ;
2. faire un effort accru pour augmenter la part des logements sociaux sur l'ensembles du marché ;
3. mettre en œuvre les instruments liés à la LDTR pour mettre sur le marché les objets qui peuvent l'être.

Audition du 25 septembre 2002 de MM. Mark Muller, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI), Julien Blanc, secrétaire général de la Société des régisseurs (SR)

Les représentants des associations de propriétaires et régisseurs constatent que le taux de vacance (0,83 % au 1^{er} juin 200) reflète la pénurie dans toutes les catégories de logements. En tant qu'associations responsables, elles entendent traiter le mal à la racine soit : « Où construire ? Que construire ? A quelles conditions construire ? ».

Pour cerner le paysage de la demande, la société des régisseurs a mandaté l'entreprise M.I.S Trend dont les résultats sont les suivants :

- Parmi les personnes interrogées, 83 % sont locataires, 17 % propriétaires ;
- 16 % de la population occupent un logement subventionné, 11 % en ont occupé un par le passé, 2 % en cherchent un et 71 % n'en n'ont jamais occupé, ni cherché. Le 2 % revient à dire que la demande de logements subventionnés, de 3000 à 4000 ménages, est insatisfaite. Ce chiffre reste marginal comparé au nombre de personnes à la recherche de logements plus grand dans le secteur libre ;
- les Genevois sont assez fidèles à leur logement, où ils restent en moyenne 9 ans ;
- le niveau de satisfaction s'élève à 79 % pour les propriétaires et 41 % pour les locataires ;
- le rapport qualité-prix est jugé correct par 52 % des personnes interrogées ;
- parmi les 25 % de locataires désireux de déménager prochainement, 21 % invoquent le logement trop petit comme principale raison ;
- alors que 61 % des personnes interrogées aimeraient habiter dans un logement de plus de quatre pièces (cinq pièces genevois), seules 40 % sont satisfaites.

La CGI et la SR estiment que la politique du DAEL, selon laquelle les nouvelles constructions en zones de développement doivent comporter $\frac{2}{3}$ de logements sociaux et $\frac{1}{3}$ de logements libres, ne permet pas de répondre à la demande puisque seuls 2 % de la population recherchent un logement subventionné. Cette pratique contribue aussi à détourner les investisseurs et les promoteurs du marché du logement à Genève.

La CGI et la SR proposent les trois axes suivants :

1. Aménagement du territoire :

Construction de 2000 à 2500 logements par année, en inversant la proportion $\frac{2}{3}$ - $\frac{1}{3}$ en zones de développement.

2. Utilisation des terrains constructibles :

Corriger la sous-densification générale affectant la zone de développement.

3. Nature de la demande :

Elle concerne essentiellement les grands logements, surtout dans le secteur libre, alors que le contingent de logements sociaux exigés dans les nouveaux projets est un facteur de frein.

Audition du 20 novembre 2000 du Groupement des coopératives d'habitations genevoises représenté par MM. Edouard Galley, président, Jean-Charles Dumonthay, Jean-Pierre Chappuis et Mauro Rivaz

En préambule, les personnes auditionnées regrettent que la motion se limite aux appartements du secteur libre et que l'on oublie que les HLM retournent au secteur libre au bout de 25 ans. Ils rompent une lance en faveur des HM et soulignent que les grandes coopératives se soucient du maintien de loyers abordables même si la libération des parts sociales (entre 4000 F et 5000 F par pièce pour un logement HLM, soit 16 000 F à 20 000 F pour un quatre pièce) pose problème à certains coopérateurs, notamment les jeunes familles qui ne disposent pas d'avoirs LPP suffisants.

Enfin, les représentants des coopératives soulignent que la différence essentielle entre un locataire coopératif et un locataire « standard » tient à l'importance de la mise de fonds initiale. En cas de problème financier, les fonds du coopérateur ne sont plus protégés alors qu'ils le seraient s'ils étaient restés dans le fond de prévoyance

III. Points forts de la discussion

Lors des débats en commission qui se sont déroulés en automne 2000 (il y a deux ans !), personne ne pouvait déjà plus contester l'émergence d'une grave pénurie de logements. Un état des lieux, c'est-à-dire de l'offre de terrains constructibles et de possibilités de construire, était souhaité par tous les acteurs et les partis politiques. De gauche à droite et vice versa, tout le monde souhaitait examiner comment utiliser les terrains disponibles de manière rationnelle. En revanche, les avis divergeaient totalement sur la répartition de l'effort entre le logement social et le logement libre. L'Entente et les milieux de l'immobilier et de la construction estimaient déjà qu'il fallait tout d'abord répondre à une demande majoritairement solvable en assouplissant la pratique de la proportion $\frac{2}{3}$ de logements sociaux et $\frac{1}{3}$ de logements libres en zones de développement. Cette divergence fondamentale ne laisse pas de surprendre le rapporteur dans la mesure où personne ne conteste les succès enregistrés par la promotion économique avec

l'installation dans le canton de plusieurs multinationales, et générant une demande de logements émergeant au marché libre. La large discussion fut aussi l'occasion de passer en revue toutes les mesures et les systèmes de production de logements introduits peu à peu à Genève pour répondre à l'évolution de la demande, notamment les logements subventionnés ou économiques. Les mérites et les insuffisances respectifs des différents régimes ont été une nouvelle fois abordés sans qu'aucune solution n'apparaisse de ce « remue ménage ». En l'état, la commission s'est finalement retrouvée sur une série d'invites demandant au Conseil d'Etat d'analyser beaucoup plus finement la structure de la demande et de son comportement prévisible en fonction de l'évolution démographique et économique. Le président du DAEL a d'ores et déjà confirmé que son département était en mesure de fournir des chiffres précis au sujet du nombre de logements construits par secteurs, par catégories, par taux de vacance, selon les demandes d'inscription pour des logements auprès de l'OCL, etc., cela sans omettre de préciser la difficulté rencontrée et non résolue jusqu'ici de cerner de plus près la réalité de la demande dans le secteur libre.

Finalement la commission adopte, **à l'unanimité** :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,

*considérant que : **(sans changement)***

- la demande de logements a tendance à augmenter, notamment à la suite de la venue à Genève de plusieurs entreprises multinationales ;*
- les observateurs du marché de l'immobilier prédisent une prochaine pénurie de logements si des mesures ne sont pas prises rapidement pour faire face à la situation ;*
- la politique actuelle du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement dans le secteur « libre » et en imposant des quotas de logements sociaux ;*
- personne ne souhaite un retour de la pénurie ;*

*invite le Conseil d'Etat à : **(nouvelle teneur)***

- indiquer l'évolution ces vingt dernières années du parc des logements dans le secteur libre et dans le secteur subventionné, en tenant compte des paramètres économique et sociologique ;*

- *indiquer l'évolution ces cinq dernières années des demandes de logements, selon les catégories enregistrées auprès des services officiels ;*
- *procéder, en collaboration avec les milieux concernés, à une analyse circonstanciée de la demande de logements ;*
- *définir sur cette base une politique claire en matière de production et de rénovation de logements.*

Au bénéfice de ces explications, la commission prie le plénum d'accepter le texte de la proposition de motion ainsi modifié.

Proposition de motion

(1328)

sur la politique du Conseil d'Etat pour la production de logements

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
considérant:

- que la demande de logements a tendance à augmenter, notamment à la suite de la venue à Genève de plusieurs entreprises multinationales ;
- que les observateurs du marché de l'immobilier prédisent une prochaine pénurie de logements si des mesures ne sont pas prises rapidement pour faire face à la situation ;
- que la politique actuelle du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement ne semble pas s'adapter à cette situation en limitant la production de logements dans le secteur « libre » et en imposant des quotas de logements sociaux ;
- que personne ne souhaite un retour de la pénurie ;

invite le Conseil d'Etat à

- indiquer l'évolution ces vingt dernières années du parc des logements dans le secteur libre et dans le secteur subventionné, en tenant compte des paramètres économique et sociologique ;
- indiquer l'évolution ces cinq dernières années des demandes de logements, selon les catégories enregistrées auprès des services officiels ;
- procéder, en collaboration avec les milieux concernés, à une analyse circonstanciées de la demande de logements ;
- définir sur cette base une politique claire en matière de production et de rénovation de logements.