

Date de dépôt : 19 mars 2012

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de MM. Florian Barro, Michel Parrat, Jacques Béné et Thomas Büchi sur la politique du Conseil d'Etat pour la production de logements

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 19 décembre 2003, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

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 à la pénurie;*

invite le Conseil d'Etat

- à indiquer l'évolution de ces vingt dernières années du parc de logements dans le secteur libre et dans le secteur subventionné, en tenant compte des paramètres économiques et sociologiques;*
- à indiquer l'évolution ces cinq dernières années des demandes de logements, selon les catégories enregistrées auprès des services officiels;*
- à procéder, en collaboration avec les milieux concernés, à une analyse circonstanciée de la demande de logements;*

- *à définir sur cette base une politique adéquate en matière de production et de rénovation de logements;*
- *à assouplir sa pratique actuelle de répartition entre logements subventionnés et logements non subventionnés de manière à favoriser la relance de la construction de logements.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Lors du dépôt de cette motion au Grand Conseil, le 29 février 2000, leurs auteurs exprimaient leurs craintes relatives à la survenance d'une pénurie de logements sur le canton qui, depuis, se sont effectivement réalisées. Toutefois, le Conseil d'Etat a entrepris dès 2006 une politique active visant à résorber cette pénurie. Ainsi, les invites exprimées dans la présente motion ont été prises en compte par le Conseil d'Etat et font l'objet des réponses ci-dessous.

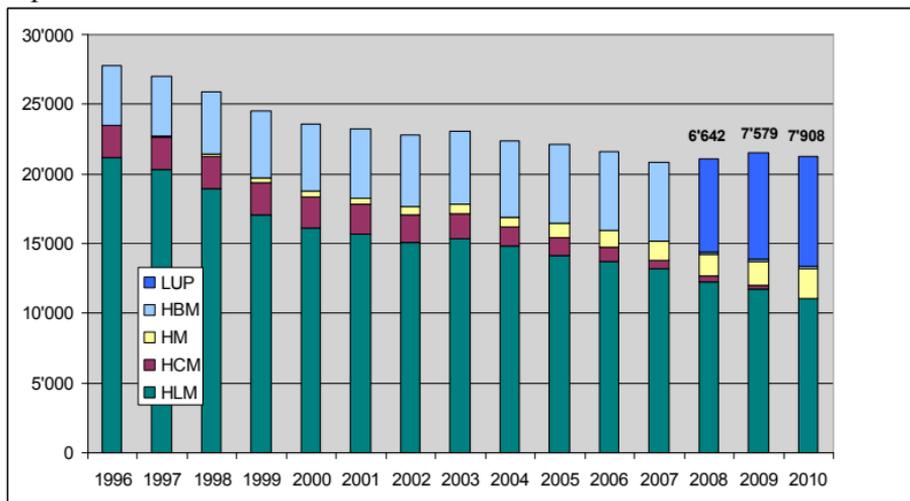
Evolution de ces vingt dernières années du parc de logements dans le secteur libre et dans le secteur subventionné, en tenant compte des paramètres économiques et sociologiques

La part de logements subventionnés a diminué de manière conséquente sur le canton depuis une vingtaine d'années; elle s'établissait à plus de 15% en 1990, puis est passée à 9% en 2010. Ainsi, selon les dernières statistiques officielles du mois d'août 2011, 19 368 logements subventionnés étaient comptabilisés à fin 2010 contre 28 481 en 1990.

Cela étant, cette diminution s'infléchit depuis 2008, suite à l'adoption de la loi sur la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (I 4 06 - LUP). En effet, pour la première fois depuis une vingtaine d'années, une stabilisation du parc de logements d'utilité publique dans sa globalité (total des logements soumis à la LGL et à la LUP) peut être constatée après des années continues d'érosion du parc des logements subventionnés consécutives aux sorties de contrôles de ces mêmes logements construits dans les années 1980-1990.

Cette constatation est illustrée par le tableau ci-dessous:

Évolution du nombre des logements du parc subventionné et du parc LUP, depuis 1996:



2007 2008 2009 2010
Total LUP + LGL : 20791 20983 21076 20771

Evolution ces cinq dernières années des demandes de logements, selon les catégories enregistrées auprès des services officiels

La forte croissance démographique sur le canton de Genève – 53 000 habitants supplémentaires entre 2000 et 2010 – exerce une forte pression sur les besoins en logements. A cela s'ajoutent d'autres facteurs sociaux, tels que le vieillissement de la population, la hausse des divorces et la croissance des familles monoparentales, qui influencent l'évolution de ces besoins; ainsi, le nombre de personnes vivant seules, les couples sans enfants et les ménages monoparentaux sont en augmentation dans le canton et induisent une demande de logements conséquente.

C'est ainsi qu'au 31 décembre 2007, 4 503 demandes de logement étaient pendantes à l'office du logement et au secrétariat des fondations immobilières de droit public. Ce chiffre a été porté à 4 924 au 31 décembre 2008, à 5 041 au 31 décembre 2009, 5 183 au 31 décembre 2010 et 5 749 au 31 décembre 2011.

Au 31 août 2010, 41,99% des demandes de logement enregistrées concernent des personnes seules, 23,33% des couples, 16,67% des groupes familiaux composés de 3 personnes, 10,79% des groupes familiaux composés

de 4 personnes et 7,23% des groupes familiaux composés de 5 personnes et plus. Parmi tous ces demandeurs, 15,67% d'entre eux disposent d'un revenu annuel brut inférieur à 30 000 F, 49,07% d'un revenu annuel brut situé entre 30 000 F et 60 000 F, 23,59% d'un revenu annuel brut situé entre 60 000 F et 90 000 F et seulement 12,73% disposent d'un revenu annuel supérieur à 90 000 F.

Analyse circonstanciée de la demande de logements en collaboration avec les milieux concernés

Une étude¹ sur les besoins et l'offre en logements à l'échelle du canton a été publiée en septembre 2011 dans le cadre de l'élaboration du plan directeur cantonal 2030. La réalisation de cette étude a fait l'objet d'une méthodologie rigoureuse comprenant plusieurs phases : l'instauration d'un cadre pour une évaluation des besoins en logements, l'évaluation elle-même des besoins, une évaluation du potentiel à bâtir théorique, une élaboration des hypothèses de réalisation, une évaluation du potentiel à bâtir réalisable et une synthèse confrontant les besoins et l'offre en logements sur le canton.

Comme mentionné ci-dessus, cette étude est intrinsèquement liée au projet de plan directeur cantonal 2030; ce dernier a été soumis à enquête publique du 9 mai au 8 juillet 2011, au cours de laquelle plus de 800 particuliers ou organisations y ont pris part. La synthèse de ces prises de position est par ailleurs accessible en ligne². Aussi, de septembre 2011 à janvier 2012, les communes et les territoires voisins partenaires du projet d'agglomération ont été consultés, ainsi que les services de la Confédération; sur la base des observations qui auront été recueillies, le plan directeur cantonal sera remanié.

Définition d'une politique adéquate en matière de production et de rénovation de logements

Comme mentionné en préambule de ce rapport, le Conseil d'Etat a, dès 2006, entrepris une politique active relative au logement sur le canton et en partenariat avec les milieux concernés. Cette politique repose notamment sur les quatre piliers suivants : création d'un parc de logement d'utilité publique, maintien des aides personnalisées aux locataires, développement des coopératives et de l'accès à la propriété et assouplissement des règles en

¹ L'étude est disponible sur le site Internet de l'Etat de Genève
(http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/etude_besoins_offre_logements-686-4992-12231.html)

2

http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/enquete_publique_mai_juin_2011_synthese_observations_octobre_2011-686-4992-12307.html

zone de développement. Elle a débouché, le 1^{er} décembre 2006, par la conclusion de l'accord sur le logement, signé par les partenaires sociaux et économiques du logement, ayant notamment pour objectif la relance de la production de logements.

Assouplir la pratique de répartition entre logements subventionnés et logements non subventionnés de manière à favoriser la relance de la construction de logements

L'accord sur le logement du 1^{er} décembre 2006 a été concrétisé par l'adoption de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (I 4 06 - LUP), votée par le Grand Conseil le 24 mai 2007 à l'unanimité et l'introduction d'un article 4A à la loi générale sur les zones de développement (L 1 35 - LGZD), définissant les proportions de logements à construire en zone de développement. Cette modification de la LGZD ancre un assouplissement des règles en zone de développement et l'abandon de la règle dite des « deux tiers – un tiers », qui voulait qu'en zone de développement, deux tiers des logements nouvellement construits le soient au bénéfice d'un subventionnement étatique découlant de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), le tiers des logements restants pouvant être des appartements en propriété par étages (ci-après PPE) ou des logements locatifs à loyer non subventionné, sous le contrôle de l'Etat pendant 10 ans dès la date d'entrée moyenne des locataires dans les logements.

Il sied de relever que les mesures prises en faveur d'une relance de la construction de logement commencent à produire leurs fruits. L'une des conséquences de ces mesures consiste en l'infléchissement de la courbe du pourcentage de logements subventionnés et de logements LUP telle que décrite dans la réponse relative à la première invite. Le nombre de logements subventionnés et de logements LUP passe ainsi de 20 791 en 2007 (dont 0% de logements LUP), à 20 983 en 2008 (dont 31,6% de logements LUP), puis à 21 076 en 2009 (dont 35,9% de logements LUP), pour s'établir à 20 771 en 2010 (dont 38% de logements LUP).

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Pierre-François UNGER