

*Proposition présentée par les députés:*

*M<sup>mes</sup> et MM. Marie-Paule Blanchard-Queloz, René Koechlin, Jacques Baud, Alain Meylan, Pierre Froidevaux, Sylvia Leuenberger, Anne Mahrer, Pierre Kunz, Alexandra Gobet, Jeannine de Haller et Pascal Pétroz*

*Date de dépôt: 30 septembre 2002*

*Messagerie*

## **Proposition de motion**

### **concernant la mise en place d'un outil d'analyse quantitative et typologique de la demande en matière de logement**

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

- la politique du logement doit constamment correspondre aux besoins réels de la population ;
- la connaissance de ces besoins demeure lacunaire ;
- la croissance démographique et le taux de vacance ne sont pas des indicateurs statistiques prévisionnels suffisants ;
- les demandes enregistrées par l'Office cantonal du logement (OCL) ne sont l'expression que d'une partie des besoins en cause ;

invite le Conseil d'Etat

- à mettre en place un outil d'analyse quantitatif et typologique de la demande en matière de logement ;
- à publier annuellement dès le premier semestre 2003 les données recueillies au moyen de cet outil.

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La présente motion donne suite au compte-rendu présenté à la commission de contrôle de gestion du Grand Conseil à propos du rapport de la CEPP (Commission d'évaluation des politiques publiques) sur la politique sociale du logement, contenu dans le RD 419 du Conseil d'Etat.

Les termes dudit compte-rendu constituent l'essentiel du présent exposé.  
En voici la teneur :

**Grand Conseil - Commission de contrôle de gestion**  
**Sous-commission "Politique sociale du logement"**  
Mai 2002

**COMPTE-RENDU de la**  
**LECTURE DU RAPPORT DE LA CEPP**  
**SUR LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT (1997)**

**1. Remarque préliminaire**

Il convient de relever d'emblée que le texte examiné date de 1997. Il porte sur une période de relativement basse conjoncture qui correspond de moins en moins aux conditions présentes de l'offre et de la demande de logements à Genève.

**2. De la nécessité de mieux connaître les besoins**

Il ressort du rapport qu'il manque au canton une analyse de la demande tant quantitative que typologique: nombre de logements requis par type (nb. de pièces) et par catégorie (libres, HCM, HLM, HBM, etc.).

Seul un instrument de cet ordre, exhaustif, approfondi, évolutif au fil des mois et des années, permettra d'orienter intelligemment et de manière « adaptative » l'offre de logements. La demande devrait aussi être analysée géographiquement.

Si le principe de « mixité » demeure socialement, économiquement et politiquement souhaitable, il convient de l'appliquer avec souplesse en fonction du lieu ainsi que des besoins et aspirations de la population.

Ainsi, chaque portion de la demande devrait être répartie plus en finesse, entre locatif libre, ppe, coop d'une part, HCM, HM, HLM, HBM d'autre part. Cela dit, est-il souhaitable de maintenir telles quelles toutes ces catégories? Ne pourrait-on pas mieux répertorier les besoins en fonction des capacités, du nombre d'occupants et du taux d'effort?

### 3. Nature et motivation des investisseurs

Aujourd'hui, les investisseurs de toute nature et de toutes origines manifestent un désintérêt croissant pour les logements « sociaux » bénéficiant de l'aide et soumis au contrôle de l'Etat. Cette situation est d'autant plus préoccupante que la demande ne cesse d'augmenter.

Les caisses de pension et autres institutions publiques ou privées entendent se limiter aux opérations qu'elles maîtrisent et réalisent dès l'origine, soit dès l'achat du terrain vierge de toute contrainte ou obligation (mandats, engagements d'entreprises, indemnités à des tiers, etc.).

Cette attitude – ou politique – qui vise à réduire le prix de revient, a pour effet de limiter le champ d'action de ces maîtres d'ouvrages d'une part, et de reporter leur offre à relativement long terme, la durée des opérations s'étalant entre cinq et quinze ans.

Les autres investisseurs, personnes morales ou physiques, craignent le « carcan » ou les multiples contrôles et contraintes qu'impose l'Etat dans les catégories dites « sociales » de logements.

Cette tendance confirme l'observation de la CEPP à la page 60 de son rapport: « plus l'investisseur a de craintes que ses nouveaux logements ne trouvent pas preneurs (période de basse conjoncture et de faible demande), plus il a tendance à recourir à l'aide publique ». Inversement, en cas de haute conjoncture et de pénurie, l'investisseur se désintéresse des logements subventionnés, alors que ces derniers répondent précisément à un besoin pressant.

Ces observations conduisent à la question suivante:

### 4. Qui construit quoi?

Les institutions publiques sont pratiquement les seules à offrir des HBM. Le contrôle de l'Etat y est permanent; ce qui n'est pas le cas pour des immeubles en mains privées. Cette particularité a pour effet de limiter l'offre. On peut se demander si elle n'est pas une des causes de l'insatisfaction endémique de la demande dans cette tranche d'habitations. Et cette tendance est encore accentuée par l'attitude pour le moins réticente des communes qui rechignent à accueillir des HBM sur leur territoire, pour des motifs de nature

principalement fiscale. A l'inverse, les opérations dites « libres » sont généralement conduites par des privés.

Question: comment combiner idéalement les initiatives publiques et privées, et pour qui ? C'est la réponse à cette question cruciale qu'il est urgent de clarifier le plus possible au fil du temps. Actuellement, le flou subsiste; la croissance démographique et le « taux de vacance » constituent pratiquement les seuls indicateurs. C'est insuffisant.

## **5. Le nivellement des standings et des standards**

Il est plutôt réjouissant de constater qu'à Genève, tant le confort et la qualité que le prix de revient d'un HLM, voire d'un HBM, ne diffèrent guère de ceux d'un immeuble en ppe. Cette caractéristique présente notamment l'avantage d'offrir des logements de bon standing à toutes les catégories de personnes. Elle permet en outre d'envisager de « mixer » ou diversifier davantage l'occupation des immeubles mis sur le marché.

Dès lors, est-il opportun d'étiqueter ces derniers, comme c'est le cas actuellement, par affectation de classe HBM, HLM, HM, etc.?

## **6. Conclusion**

Les réflexions ci-dessus énoncées conduisent à se poser la question de la nécessité croissante de mieux cibler l'offre en fonction des capacités financières et des besoins respectifs de toutes les couches de la population.

Tout en maintenant le contrôle de l'Etat sur les loyers (comme c'est le cas dans les zones de développement où sont réalisés 80% des logements neufs), ne serait-il pas plus efficace et mieux adapté aux besoins de supprimer l'allocation logement et d'élargir l'aide au locataire (à la personne), comme dans les HM ? Cela n'empêcherait pas de poursuivre la construction de HBM par les Fondations ad hoc, assurant ainsi le socle de logements soumis au contrôle permanent. L'aide en question serait déterminée en fonction du taux d'effort, selon le revenu, le taux d'occupation, etc.

Une telle option implique une adaptation législative en la matière, notamment et pour commencer en ce qui concerne la loi sur les HM. Il s'agirait de ne pas figer la proportion des logements subventionnés

et permettre, cas échéant, à tous les locataires d'un immeuble de bénéficier d'une allocation; celle-ci serait différenciée en fonction des critères ci-dessus évoqués.

C'est à une réflexion et à des réformes de cet ordre que le rapport de la CEPP sur « La politique sociale du logement » nous conduit.

Comme évoqué plus haut, il faut chercher à mieux cibler l'aide au logement. Le concept d'adaptabilité de l'aide implique en outre la possibilité d'alléger le loyer de toute personne qui en a besoin, où qu'elle habite, dès lors que celui-ci est sous contrôle, comme c'est le cas dans les diverses zones de développement. L'équivalence des standings vient conforter une telle possibilité. La politique sociale du logement, ainsi conçue, aurait notamment l'avantage de ne plus décourager les investisseurs.

Nous invitons d'abord la Commission de contrôle de gestion, puis la Commission du logement, conjointement avec l'OCL, à se livrer à la réflexion que nous recommandons ici, en conclusion du présent rapport.

Il conviendra, par ailleurs, d'inciter le Conseil d'Etat, par voie de motion par exemple, à mettre en place l'organe capable de procéder à l'analyse quantitative et typologique de la demande en la matière.

Car sans cet instrument crucial, tant l'offre que l'aide publique demeureront aléatoires et plus ou moins mal adaptées – ou difficilement adaptables – aux besoins réels de la population.

René Koechlin  
Marie-Paule Blanchard-Queloz,  
*Mai 2002*

---

Pour ces motifs, nous prions, Mesdames et Messieurs les députés, de bien vouloir réserver un bon accueil à la présente motion.