

Date de dépôt : 20 avril 2010

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. Christian Dandres, Irène Buche, Anne Emery-Torracinta, Prunella Carrard, Roger Deneys, Jean-Louis Fazio, Marie Salima Moyard, Christine Serdaly Morgan et Elisabeth Chatelain : Pénurie de logements : où sont les grues ?

Rapport de M^{me} Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

Lors de sa session du 18 mars 2010, le Grand Conseil a accepté l'urgence pour cette proposition de motion et l'a renvoyée à la Commission du logement. La commission a traité cette motion lors de sa séance du 22 mars 2010, présidée par M. Serge Dal Busco.

M. Michel Buergisser, directeur de l'Office du logement, et M. Vinh Dao, chef de projet LUP de l'Office du logement, ont participé aux travaux de la commission.

Le procès-verbal a été rédigé par M^{me} Camille Selleger.

Présentation de la proposition de motion

Cette motion part du constat que le taux de vacance des logements à Genève est le plus bas de Suisse et se situe depuis des années à environ 0.2%, ce qui correspond à une grave pénurie de logements. Malgré cela, le nombre de logements construits à Genève en 2009 (1230) est à peine supérieur au nombre de logements construits en 2008 (1080) et est bien en dessous des 2300 logements que le Conseil d'Etat avait promis de construire chaque année.

La pénurie touche particulièrement les logements sociaux et les logements correspondant aux besoins prépondérants de la population, étant relevé que

les logements subventionnés ont diminué de moitié depuis une dizaine d'années.

Or, le nombre de logements construits en 2008 (1083) se compose de 258 villas, de 8 logements destinés à un usage personnel, de 377 logements destinés à la vente (PPE), mais seulement de 440 logements destinés à la location (164 HM, 160 HBM et 116 logements à loyer libre).

Les motionnaires relèvent que cette pénurie de logements entraîne depuis des années des conséquences graves pour les locataires du canton de Genève (notamment loyers abusifs et prohibitifs, logements inadaptés, résiliations de bail abusives) et constitue une entrave importante au droit au logement inscrit dans la Constitution genevoise.

L'augmentation de la population du canton est considérable chaque année (+5855 en 2008 et +4189 en 2009) et plusieurs projets prévoient encore un important accroissement du nombre d'emplois à Genève (notamment Vernier, Sovalp). Il est relevé que les grands projets de construction de logements en cours d'examen (en particulier Les Communaux d'Ambilly, La Chapelle-Les-Sciers, Les Vergers, Praille-Acacias-Vernets) sont notablement insuffisants pour permettre d'absorber les demandes actuelles et donc a fortiori celles qu'entraînera l'installation de nouvelles entreprises. La motion rappelle que le Conseil d'Etat a admis le principe « un emploi/un logement » dans le cadre des négociations sur le PAV.

Sur la base de ces constats, les motionnaires ont formulé les quatre invites suivantes à l'attention du Conseil d'Etat :

- à faire rapport au Grand Conseil de l'avancement concret des grands projets de construction (en particulier Les Communaux d'Ambilly, La Chapelle-Les-Sciers, Les Vergers, Praille-Acacias-Vernets) ;
- à présenter au Grand Conseil un programme permettant de résorber la pénurie actuelle de logements, notamment en proposant de nouveaux projets de déclassement et de construction et en explorant les nouvelles potentialités offertes par la zone agricole et la zone villas ;
- à présenter au Grand Conseil un outil de pilotage destiné à assurer le principe « un emploi/un logement » sur l'ensemble de la région ;
- à transmettre au Grand Conseil un bilan sur la mise en œuvre du protocole d'accord signé le 1^{er} décembre 2006 et sur la constitution du parc de logements d'utilité publique (LUP) qui en découle.

Débats de la commission

Le premier motionnaire rappelle que l'objectif initial était de construire 30'000 logements à l'horizon 2015 et de prévoir un parc de logements suffisant pour les habitants genevois. Il s'avère que cet objectif est loin d'être atteint et que le canton de Genève va au devant d'une crise allant croissant. Certains projets, tels que ceux de Vernier ou de Sovalp, présentent une part de logements largement déficitaire par rapport aux emplois prévus. La crise est particulièrement marquée en ce qui concerne les logements subventionnés, alors que la demande de tels logements est très forte. Il précise que le but de la motion est d'ouvrir le débat sur cette question, d'obtenir des chiffres et de connaître les causes de cet état de fait.

La discussion porte ensuite essentiellement sur le sort à réserver à la motion, à savoir de la renvoyer directement au Conseil d'Etat ou d'en débattre au sein de la Commission et de procéder à des auditions.

Un commissaire socialiste admet que le site du DCTI est très complet et comporte beaucoup d'informations concernant les instruments d'aménagement existants, mais indique que cela ne suffit pas pour se faire une idée complète de la situation. Il veut savoir pourquoi il y a des blocages sur certains projets et demande à auditionner en particulier les maires des communes s'opposant à des projets immobiliers.

Un commissaire libéral indique être favorable au renvoi de cette motion au Conseil d'Etat, dans la mesure où les invites conviennent. Il s'oppose à des auditions, qui ne feraient que ralentir le processus de traitement de la motion et retarder la reddition du rapport du Conseil d'Etat.

Une commissaire MCG explique que le MCG soutient les invites et souhaite le renvoi de cette motion au Conseil d'Etat. Elle indique soutenir également la proposition d'auditionner les maires des communes s'opposant à des projets immobiliers.

Un commissaire radical estime que la troisième invite complique la situation en créant un outil supplémentaire, alors qu'il faut au contraire supprimer des instruments afin de simplifier la procédure et l'accélérer. Il indique être d'accord d'entrer en matière sur la motion, mais estime que la commission devrait à l'avenir travailler sur des projets de loi proposant des simplifications de procédure.

Une commissaire radicale est d'avis qu'il faut supprimer la troisième invite.

Un commissaire PDC estime redondant de procéder à des auditions, alors que le but de la motion est d'obtenir un rapport du Conseil d'Etat. Il partage la position des commissaires radicaux sur la troisième invite.

Un commissaire socialiste rappelle que le Conseil d'Etat lui-même a admis le concept « un emploi/un logement ».

Les commissaires radicaux déclarent renoncer à leur proposition d'amendement visant à supprimer la troisième invite, suite à la demande d'auditions formulée par un commissaire socialiste à ce propos.

Vote et conclusion

En l'absence de toute proposition d'amendement, les commissaires présents votent à l'unanimité en faveur du renvoi au Conseil d'Etat de la motion 1941, telle que rédigée par les motionnaires.

Ont voté en faveur du renvoi de la motion au Conseil d'Etat : 2 MCG, 3 L, 2 R, 2 PDC, 1 Ve, 2 S.

La rapporteure, également signataire de la motion, précise qu'elle a été désignée, après le refus d'un commissaire libéral, proposé par un commissaire radicale, d'être rapporteur d'une motion socialiste.

La Commission du logement propose de faire voter cette motion aux extraits.

Au bénéfice des explications qui précèdent, la Commission du logement vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter cette motion et de la renvoyer au Conseil d'Etat.

Proposition de motion (1941)

Pénurie de logements : où sont les grues ?

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

- que le taux de vacance des logements à Genève se situe de manière constante entre 0,17 et 0,21 % depuis 2002 ;
- que ce taux de vacance excessivement bas reflète la grave pénurie de logements sévissant à Genève ;
- que cette pénurie de logements entraîne depuis des années des conséquences graves pour les locataires du canton de Genève (loyers abusifs et prohibitifs, logements inadaptés, résiliations de bail abusives, etc.) et constitue une entrave importante au droit au logement inscrit dans la constitution genevoise ;
- que la population du canton augmente de manière importante chaque année (+5855 en 2008 et +4189 en 2009) ;
- que, contrairement aux promesses faites par le conseiller d'Etat en charge du DCTI dans le courant de l'automne 2009, le nombre de logements construits à Genève en 2009 (1230) est à peine supérieur au nombre de logements construits en 2008 (1083) ;
- que, selon les statistiques publiées par l'OCSTAT, le nombre de logements construits en 2008 (1'083) se compose de 258 villas, de 8 logements destinés à un usage personnel, de 377 logements destinés à la vente (PPE) et de seulement 440 logements destinés à la location (164 HM, 160 HBM et 116 logements à loyer libre) ;
- que le nombre de 1230 logements construits en 2009 est très largement en dessous des 2300 nouveaux logements par année promis par le Conseil d'Etat ;
- que ce chiffre de 2300 est lui-même en dessous de ce qu'exigerait un marché locatif opérant ;
- que cette situation est particulièrement criante en ce qui concerne les logements sociaux et les logements correspondant aux besoins prépondérants de la population ;

- que les logements subventionnés ont diminué de moitié depuis une dizaine d'années ;
- que plusieurs projets d'envergure prévoient un important accroissement du nombre d'emplois à Genève (notamment Vernier, Sovalp) ;
- que les grands projets de construction de logements en cours d'examen (en particulier Les Communaux d'Ambilly, La Chapelle-Les-Sciers, Les Vergers, Praille-Acacias-Vernets) sont notablement insuffisants pour permettre d'absorber les demandes actuelles et donc a fortiori celles qu'entraînera l'installation de nouvelles entreprises ;
- que les grands projets de déclassement ont pour la plupart été initiés au début des années 2000, lors de l'élaboration du plan directeur cantonal en vigueur, et qu'aucun autre grand projet ne se profile à l'horizon ;
- que le Conseil d'Etat a admis le principe « un emploi/un logement » dans le cadre des négociations sur le PAV,

invite le Conseil d'Etat

- à faire rapport au Grand Conseil de l'avancement concret des grands projets de construction (en particulier Les Communaux d'Ambilly, La Chapelle-Les-Sciers, Les Vergers, Praille-Acacias-Vernets) ;
- à présenter au Grand Conseil un programme permettant de résorber la pénurie actuelle de logements, notamment en proposant de nouveaux projets de déclassement et de construction et en explorant les nouvelles potentialités offertes par la zone agricole et la zone villas ;
- à présenter au Grand Conseil un outil de pilotage destiné à assurer le principe « un emploi/un logement » sur l'ensemble de la région ;
- à transmettre au Grand Conseil un bilan sur la mise en œuvre du protocole d'accord signé le 1^{er} décembre 2006 et sur la constitution du parc de logements d'utilité publique (LUP) qui en découle.