

Date de dépôt : 11 janvier 2021

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. Céline Zuber-Roy, Diane Barbier-Mueller, Yvan Zweifel, Cyril Aellen, Pierre Nicollier, Alexandre de Senarclens, Fabienne Monbaron, Patrick Malek-Asghar, Joëlle Fiss, Beatriz de Candolle, Edouard Cuendet, Véronique Kämpfen, Alexis Barbey, Francine de Planta, Vincent Subilia pour une évaluation crédible des divers besoins de la population en matière de logement

Rapport de M^{me} Diane Barbier-Mueller

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a traité la proposition de motion (M) 2654 lors de ses séances des 21 et 28 septembre ainsi que des 5 octobre et 9 novembre 2020.

Elle a siégé sous la présidence de M^{me} Caroline Marti.

Les travaux ont été suivis, en tout ou partie, par M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale à l'OCLPF, M. Francesco Perrella, directeur à l'OCLPF, M^{me} Marie-Hélène Koch Binder, directrice à l'OCLPF, et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de la commission.

Les procès-verbaux ont été tenus avec diligence et exactitude par M^{me} Sarah Emery.

Que tous soient ici remerciés de leur contribution au bon traitement de cette motion.

Cette motion invite le Conseil d'Etat à développer un outil permettant de déterminer les réels besoins de la population, en termes de catégories de logements (sociaux, libres, coopératives, propriétés...). Elle demande également un inventaire du parc existant pour connaître la proportion actuelle

de ces catégories. Une fois ces outils mis en place, les signataires souhaiteraient que le Conseil d'Etat adapte, en fonction, sa stratégie en termes de politique du logement et encourage l'accèsion à la propriété.

Dans le cadre de ses travaux, la commission a auditionné la première signataire, les représentants de la Cour des comptes, de l'OCSTAT et de l'OCLPF.

Présentation de la motion 2654 par M^{me} Céline Zuber-Roy, première signataire (séance du 21 septembre 2020)

M^{me} Zuber-Roy explique que cette motion a été déposée suite à l'examen sommaire du 12 mai 2020 de la Cour des comptes (*lettre jointe à la fin de ce rapport*) sur la politique en matière de logements d'utilité publique, en particulier le passage annonçant : « *Dans le cadre de ses analyses préliminaires, la Cour a pu constater que le taux de 20% de logements LUP dans le parc locatif est le fruit d'un compromis politique. Il n'y a pas de données chiffrées qui confirment la pertinence de cet objectif, c'est-à-dire l'adéquation entre les besoins réels de la population et le taux de 20% défini politiquement et inscrit dans la loi* ». Pour l'auteure de la motion, il existe un mandat constitutionnel de produire des logements en suffisance en tenant compte des différents besoins de la population. Or, l'Etat n'a pas mis en place de mesures permettant de réellement connaître ces besoins. Les 4 invites de cette motion ont pour but de corriger cet oubli, à savoir : 1) que l'Etat développe un outil pour déterminer sur une base scientifique les divers besoins de la population pour chaque catégorie de logements (HLM, HBM, etc.) ; 2) dresser un inventaire du parc de logements pour déterminer la proportion réelle des catégories de logements existantes dans le canton de Genève ; 3) comparer si le taux de 20% de logements LUP est adéquat ou non ; 4) permettre de mieux cibler les besoins de la population relatifs à la propriété par étage (ci-après : PPE). Toutefois, M^{me} Zuber-Roy relève que suite à l'accord sur le logement entré en vigueur depuis cette motion (qui prévoit un objectif de 20% de PPE pour la zone de développement) ce dernier point est devenu moins important.

Cette motion reste pertinente, malgré l'accord sur le logement trouvé en 2020, car un nouvel accord pourrait être demandé dans le futur (il y en a eu un en 2006, avant celui de 2020) et la mise en place d'un outil de mesure des besoins de la population serait alors utile. En 2002, une autre motion émanant du Grand Conseil avait déjà demandé au Conseil d'Etat de quantifier la demande en logement. Le Conseil d'Etat y avait répondu en établissant un

document par l'office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT) et dont le préambule différencie la demande (subjective) et le besoin (objectif).

Suite à cette présentation, la présidente ouvre les questions.

En réaction à la remarque d'un député MCG qui se pose la question de la pertinence de cette motion suite aux accords trouvés sur le logement en 2020, M^{me} Zuber-Roy répond que bénéficier d'un outil d'évaluation précis, établi sur des données chiffrées, sera toujours utile pour le suivi de l'évolution de la politique du logement. Le taux de 20% d'objectif LUP était jusqu'à présent le seul chiffre inscrit dans la loi et représente le fondement de la politique sociale. L'auteure a donc repris cet objectif pour la PPE mais reste ouverte pour amender cette partie.

Un député d'Ensemble à Gauche (ci-après EAG) estime que la Cour des comptes peut se tromper, car une analyse des années 1970 menée par un organisme a énoncé que les personnes doivent consacrer 12 à 20% de leur revenu pour se loger. Sur cette base, le député évalue à 90% la population pouvant entrer dans les normes de logements d'utilité publique, dit LUP, alors que pour lui, seul 10% de logements sont LUP¹. Le député EAG ne comprend donc pas cette motion. M^{me} Zuber-Roy explique que la motion demande une analyse scientifique, sans présomption initiale, pour pouvoir exercer un choix politique éclairé.

Un député socialiste (ci-après PS) analyse de son point de vue politique que le taux fixé à 20% résulte d'une considération du besoin prépondérant de la population. Les demandes ne sont aujourd'hui pas satisfaites. Beaucoup de logements à loyer libre peuvent parfois être augmentés de 30% lors du départ d'un locataire. Il se demande comment les 10 000 personnes sans-papiers vont pouvoir être prise en compte. Il ne comprend donc pas l'intention de cette motion, car selon lui il n'y a pas assez de logements bon marché, et un accord a été fait pour atteindre le but des 20% de LUP. M^{me} Zuber-Roy répond que l'objectif de la motion est de fixer une base commune, avec des chiffres fiables pour connaître la demande la plus générale. Le nouvel accord politique sur le logement n'a pas changé l'état ressorti du rapport de la Cour des comptes : « [...] la Cour conclut que les conditions ne sont pas réunies pour permettre aux autorités cantonales de mener une politique de LUP pertinente et efficace, répondant à la fois aux objectifs quantitatifs et qualitatifs que le législateur s'est fixé à l'époque ».

¹ **LUP** : pour la définition d'un logement dit LUP, voir la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007 (I 4 06), art 1 : But et définitions.

Un député Vert (ci-après Ve) remarque que le rapport divers du Conseil d'Etat de 2015 fait de multiples références à l'étude Favarger sur les besoins en logement, qui s'intitule : « *Besoins en logement dans le canton de Genève : Quantités et prix, Genève, mai 2015* ». Cette dernière se base sur les revenus fiscaux dans le canton de Genève. Il se demande si les motionnaires ont des suggestions de méthodes afin de qualifier et évaluer les besoins. M^{me} Zuber-Roy explique que cette étude concernait l'ensemble de la Suisse et qu'elle ne ciblait donc pas que le canton de Genève. La réponse à la motion de 2002 proposait des sondages, motion qui ciblait la demande, alors que la présente motion concerne les statistiques. Pour obtenir un pourcentage global, il est nécessaire de s'intéresser à la totalité de la population et de ne pas limiter la vision aux logements. Dans le rapport de la Cour des comptes, M^{me} Zuber-Roy rappelle la mention : « *Le problème principal de cette étude réside dans l'utilisation d'une base administrative peu adéquate qui repose sur les données de l'Enquête sur le budget des ménages (...)* ».

Une députée PLR s'étonne que la gauche ne comprenne pas cette motion, dont la volonté est de dénoncer l'attention focalisée de l'Etat sur les logements LUP. En répondant à toutes les demandes, dont celle d'une partie de la population cherchant à acquérir, des logements loués pourraient alors se libérer. Cette députée souhaite clarifier un point : 10% des logements sont sous le régime LUP. Mais tous les logements sociaux ne sont pas comptabilisés dans ce pourcentage, puisque certains des logements (sous le régime HLM, HBM et HM ou des logements de communes pour des personnes aux revenus modestes) n'entrent pas dans ce régime et qui pourtant répondent aux critères sociaux. La députée se demande si aujourd'hui, le département (DT) dispose d'outils pour effectuer une pré-analyse, notamment pour les logements locatifs dont on ne tient pas compte, comme ceux occupés par un locataire de longue date, la plupart du temps une personne âgée, dont le loyer est bien inférieur au prix du marché. M^{me} Zuber-Roy explique que le Mouvement populaire des familles (ci-après MPF) et l'office du logement ont publié en 2008 un document sur la situation du logement dans le canton de Genève. Ce rapport recense les loyers en fonction de l'année de construction de l'immeuble. Il en ressort que les immeubles plus anciens, notamment ceux construits dans les années 1970, ont un loyer inférieur à ceux des immeubles plus récents. A cette question, M^{me} Koch-Binder indique que le département ne peut pas apporter de réponse immédiate. En dehors du rapport de l'office cantonal de la statistique, qui recourt à une analyse sur le revenu et la fortune des ménages dans le canton de Genève, M^{me} Koch-Binder ne voit pas de nouveaux axes d'analyse dotés de la précision requise par la motion.

Un député MCG estime qu'en remettant en cause la pertinence du taux de 20% de logements LUP et en demandant d'encourager la PPE, la motion présuppose le résultat de l'étude. Il souhaiterait donc que les deux dernières invites soient retirées. Pour M^{me} Zuber-Roy, l'accord sur le logement de 2020 va dans ce sens, car il prévoit au moins 20% de PPE en zone de développement, témoin que les besoins de la population ne concernent pas uniquement des logements LUP. Toutefois, M^{me} Zuber-Roy n'est pas opposée à l'idée d'enlever les deux dernières invites pour que la motion soit acceptée. La motion a pour but d'obtenir des données statistiques chiffrées.

Un député UDC remarque que la deuxième invite : « [...] *déterminer la proportion réelle [...]* » pourrait sous-entendre que l'analyse actuelle du nombre de pourcentage de logements LUP ne fonctionne pas et se demande si la motion a pour but d'effectuer une photographie de la situation actuelle, bien que les besoins évoluent continuellement en fonction de la politique économique. Il aimerait également savoir si les naissances comblent les décès ou si la politique migratoire a pour conséquence que le canton de Genève a toujours besoin de plus de logements. M^{me} Zuber-Roy explique qu'obtenir une image de la situation actuelle permettra de faciliter les décisions ultérieures. La motion suggère de recourir à une étude donnant une base commune plus générale pour ensuite opérer des choix politiques. La motion ne vise pas les choix politiques en lien avec la politique migratoire.

Un député PDC se réfère à un article de presse concernant les constructions dans la commune d'Ambilly, où il a constaté que des personnes en recherche de logements s'étaient inscrites pour plusieurs catégories de logements, sans en connaître le nombre de pièces. Il se demande si le département dispose déjà d'une méthode, en plus des études sectorielles existantes, comme l'étude Favarger ou celle du Credit Suisse (en lien avec le marché genevois de la PPE). M^{me} Zuber-Roy explique que selon elle, le nombre de logements à construire relève d'un choix politique. Par ailleurs, l'étude du Credit Suisse ne s'intéresse qu'à une catégorie de logement, la PPE, alors que sa motion demande une analyse globale des besoins de la population à Genève.

Un député PS indique que l'OCSTAT a évalué en 2014 et en 2015 le revenu médian annuel des ménages dans le canton de Genève à 106 000 francs. Le revenu de 25% des ménages est inférieur à 64 000 francs et pour les autres il est de 175 000 francs. Pour ce député, en prenant les 64 000 francs, alors il faudrait que les personnes possèdent 17 000 francs annuels dédiés à leur loyer. Ainsi, la norme des 20% de logements LUP correspondrait à ces revenus. Selon lui, il faudrait savoir pourquoi il y a seulement 9% de logements LUP dans le canton de Genève et 25% des

ménages avec un revenu LUP qui habitent ailleurs. Pour lui, un problème supplémentaire est posé avec le contrôle étatique exercé dans les loyers LUP et pas dans les loyers libres. M^{me} Zuber-Roy explique que la première invite se divise en catégorie HBM, HLM, etc., car le terme LUP est très large. L'intérêt est justement d'avoir une vision plus précise des besoins. L'objectif de la motion est d'avoir une image de la situation actuelle à l'aide d'un outil à mettre en place afin de pouvoir suivre l'évolution dans le temps.

Un député EAG met en avant la problématique des lits froids et des résidences secondaires. M^{me} Zuber-Roy relève que les résidences secondaires ne sont pas considérées comme une catégorie de logement, mais qu'elle ne serait pas opposée à les intégrer dans l'inventaire.

M^{me} Zuber-Roy remarque une faute de frappe dans la motion à la deuxième invite : « proportion » au lieu du « proposition » inscrit.

Un député Ve relève la phrase de la lettre de la Cour des comptes disant : « [...] cet examen ciblé n'a pas révélé de dysfonctionnements majeurs qui seraient de nature à justifier une investigation plus approfondie ». Il fait deux suggestions à ce sujet. La première étant un lien avec la loi sur la cohésion sociale en milieu urbain. La seconde serait de demander l'avis de l'OCSTAT sur la pertinence de développer un indicateur permettant d'objectiver la répartition des revenus des ménages. Le député est favorable à cette motion, sous réserve du retrait de l'invite concernant la PPE.

Un député PLR explique, en réponse aux remarques du député UDC, que selon les chiffres délivrés par l'OCSTAT, l'évolution de la population du canton dépend plus de la migration que des natalités. Il estime que depuis 1979, le solde migratoire suisse montre qu'il y a plus de Suisses qui quittent le canton que l'inverse. Le taux d'étrangers à Genève ne varie pas, car il est compensé par les naturalisations. Ce député trouve intéressant, pour l'analyse des besoins de la population, de prendre en compte les logements des personnes qui quittent le canton. Par ailleurs, ce député ne comprend pas la volonté de limiter la PPE, qui est pour lui un moyen de distribution du capital immobilier. Il souhaiterait que la motion reste telle que présentée et que la problématique relative au pourcentage de la population capable ou non d'investir dans de la PPE (disposant de fonds propres) y soit intégrée.

Une députée PS s'interroge sur la deuxième invite et la proportion réelle des catégories de logements. M^{me} Zuber-Roy explique que l'analyse demandée vise l'ensemble du parc immobilier, en y incluant les logements communaux, afin de ne pas tenir compte que des loyers, mais également des données relatives aux propriétaires (publics ou privés, coopératives) et aux

catégories (PPE, locatifs libres ou subventionnés...). Il serait intéressant d'ajouter ces deux indications.

Cette même députée PS se réfère aux propos de M^{me} Zuber-Roy distinguant le besoin de la demande, et la mention relative aux besoins de PPE dans le canton. Elle se demande en quoi posséder un appartement en PPE est un besoin. M^{me} Zuber-Roy répond que des personnes de la classe moyenne cherchent à acquérir des appartements en PPE coûtant moins chers mensuellement que des appartements locatifs. Ces personnes en loyer libre n'auraient pas forcément la capacité de répondre à leur besoin en termes de nombre de pièces, qui coûteraient plus chers pour plus petit.

Suite à ces débats internes, la présidente analyse les demandes d'audition des députés, à savoir de l'OCSTAT, de la Cour des comptes et de l'OCLPF :

La présidente met aux voix la demande d'audition de l'OCSTAT.

Oui : 15 (2 Ve, 3 S, 4 PLR, 2 PDC, 2 MCG, 1 EAG, 1 UDC)
Non : –
Abstentions : –

La demande d'audition de l'OCSTAT est acceptée à l'unanimité.

La présidente met aux voix la demande d'audition de la Cour des comptes.

Oui : 15 (2 Ve, 3 S, 4 PLR, 2 PDC, 2 MCG, 1 EAG, 1 UDC)
Non : –
Abstentions : –

La demande d'audition de la Cour des comptes est acceptée à l'unanimité.

La présidente met aux voix la demande d'audition de l'OCLPF.

Oui : 15 (2 Ve, 3 S, 4 PLR, 2 PDC, 2 MCG, 1 EAG, 1 UDC)
Non : –
Abstentions : –

La demande d'audition de l'OCLPF est acceptée à l'unanimité.

Audition de M. François Paychère, magistrat à la Cour des comptes, et de M. Pierre-Alain Roch, évaluateur à la Cour des comptes (séance du 28 septembre 2020)

M. Paychère indique que M. Roch est l'évaluateur ayant principalement traité ce dossier. Il explique ensuite que le document n'est pas un rapport au

sens strict du terme. L'examen sommaire a un statut particulier, car la Cour des comptes voulait se pencher sur la politique des logements d'utilité publique (ci-après LUP). Pour effectuer ce travail, la Cour des comptes a voulu tester un certain nombre d'éléments, notamment s'assurer qu'elle possédait des données suffisantes sur le parc des logements LUP pour évaluer cette politique. Elle s'est rapidement rendue compte que la fameuse proportion de 20% de LUP ne reposait pas sur des éléments précis. Dès lors, il était difficile de procéder à une évaluation. M. Paychère ajoute qu'une seconde difficulté est apparue avec la répartition inconnue de l'offre et de la demande à l'intérieur de ces 20% de LUP. Il manquait donc des données utilisables pour effectuer l'étude.

M. Paychère ajoute que la Cour des comptes s'est également rendue compte, lors du processus préliminaire, que le suivi des dossiers manquait de clarté, au sujet des critères d'octroi des logements ; de savoir si la carrière des locataires dans les logements sociaux était suivie ; et de connaître de quelle manière les personnes évoluaient, si elles sortaient des logements sociaux dès que leur revenu augmentait. Il y avait donc une mauvaise connaissance de l'évolution des moyens des locataires une fois ces derniers établis dans le parc de logements.

Par ailleurs, la Cour des comptes a constaté que ce qu'elle considérait comme un des buts de cette politique publique, à savoir l'augmentation du maintien d'un objectif de mixité sociale, était également largement limité par une série de contraintes qui découlaient du plan directeur cantonal.

Suite à ces différents constats, la Cour des comptes a décidé d'arrêter ses travaux. Elle a soumis deux propositions au département en préconisant d'objectiver la répartition des revenus des ménages genevois et de mettre cela en rapport avec le parc des logements sociaux afin de comprendre la demande relative à ces derniers. Pour atteindre l'utilité en matière de cohésion sociale en milieu urbain, il est important d'objectiver des éléments de mesure de cette mixité pour les utiliser dans la définition du plan directeur cantonal. C'est pourquoi, la Cour des comptes a décidé d'interrompre son étude, faute d'informations suffisantes et en raison des fortes contraintes découlant des exigences externes.

M. Roch revient sur les périmètres et limites dans le cadre de cette étude de faisabilité, devenue examen sommaire. Il explique que le principal problème était de réconcilier le revenu des ménages sur le territoire genevois pour identifier la demande en termes de logements sociaux. M. Favarger a rédigé un rapport en 2015, qui repose sur des données de l'Office fédéral de la statistique (ci-après : OFS) relatives à l'estimation des revenus des ménages dans le canton de Genève. Cette étude permet d'informer quelque

peu sur les besoins, mais elle est faible au niveau de sa méthodologie. En effet, elle repose sur beaucoup d'hypothèses de travail qui, d'un point de vue scientifique, ne sont pas pertinentes.

M. Roch indique que l'OCSTAT travaille actuellement sur une réconciliation des études de l'OFS sur les ménages genevois avec les données fiscales. Cela permettra d'avoir une vision fine sur les revenus des ménages genevois afin de faire cette concordance avec les différentes catégories de logements, notamment les logements LUP. Il ajoute que ce travail est en cours depuis trois ans à l'OCSTAT. L'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) souhaitait s'appuyer sur ce travail pour développer son analyse de la demande.

Concernant le travail de suivi des procédures des locataires de logements LUP, M. Roch estime qu'il est bien exécuté. En revanche, c'est le suivi du respect des conditions d'entrée qui pose problème, selon lui. Il précise que l'OCLPF est au courant et qu'il s'agit d'un problème de ressources. Effectivement, les principaux locataires des logements LUP doivent annoncer de manière volontaire s'il y a des changements en termes de revenu et d'occupation. Il concède que sur cet aspect l'OCLPF n'est pas proactif.

Suite à cette présentation, la présidente ouvre les questions aux députés de la commission.

Un député PS revient sur les critères d'attribution des logements LUP qui à son sens sont clairement définis pour le choix du locataire, et sur le suivi qui s'opère en principe chaque année par l'obligation faite aux locataires de remettre leur revenu annuel. Il s'étonne donc de la déclaration de la Cour des comptes sur le manque d'éléments. M. Roch revient donc sur ses explications pour indiquer qu'il mentionnait le manque de données fiscales sur le revenu des ménages genevois. Il précise qu'il peut s'agir de personnes qui vivent en concubinage sous le même toit et qu'il est nécessaire d'avoir à la fois le revenu de la femme, de l'homme et des enfants s'ils sont adultes. Or, la Cour des comptes ne possède pas ces données pour la composition des ménages. Derechef, l'OCSTAT est en train de travailler sur le revenu des ménages, mais actuellement, tout comme à l'époque, ces données ne sont pas encore établies. Il n'est donc pas possible de faire cette objectivation sur le revenu des ménages. Le député PS cite un document de l'OCSTAT : *Revenu et fortune des ménages genevois. Résultats 2014-2015*. Il cite un passage : « (...) la médiane du revenu annuel brut des ménages genevois (somme des revenus déclarés à l'administration fiscale cantonale par l'ensemble des personnes qui occupent un même logement) est de 106 849 francs. Pour les ménages d'une seule personne, le revenu brut médian est de 63 000 francs, contre 119 077 francs pour les couples sans enfant. Enfin, le revenu brut

médian des couples avec enfants est largement supérieur à celui des ménages monoparentaux (...) ». Il constate qu'il est systématiquement fait référence aux ménages. M. Roch explique qu'au regard de la méthodologie, soit sur quelles bases le rapport s'appuie pour construire certains indicateurs, on constate une référence aux données du panel de l'OFS. C'est sur cet élément que se pose le problème de représentativité. C'est pour cette raison qu'un travail de réconciliation de ces données a été entrepris afin d'obtenir une représentativité statistique. M. Roch ajoute que l'analyse sur les ménages, actuellement en cours, se base sur les données de l'OFS. Il s'agit d'échantillons sur plusieurs cantons. Il ajoute qu'au niveau du canton de Genève, il y a beaucoup de données manquantes. Le fait que ces dernières soient importantes péjore la représentativité statistique de l'échantillonnage. Cependant, il est possible de surmonter cette problématique en appareillant ces données avec les données fiscales ; ce que l'OCSTAT fait. Mais il précise que le travail de l'OCSTAT prend du temps.

M. Paychère précise que l'obtention de futurs chiffres stables ne signifie pas forcément qu'ils traduiront une image de la demande.

Une députée PLR se demande si la Cour des comptes a reçu une réponse à son courrier du département et l'avis des auditionnés sur l'utilité de la présente motion pour soutenir cette demande de mise en place d'indicateurs. M. Paychère répond que la Cour des comptes n'a pas reçu de réponse. Il précise que, d'un point de vue méthodologique, lorsqu'un tel document est rédigé, car il n'y a pas de véritables moyens de mener une étude, il n'y a pas de processus de recommandations, de fixation d'un calendrier, etc. Ainsi, la Cour des comptes a proposé deux pistes au département. Actuellement, elle n'a pas reçu de réponse relative à d'éventuels travaux que ce dernier entamerait afin de combler ces lacunes statistiques. Quant à la seconde question, il imagine que le Conseil d'Etat sera soucieux de respecter les motions votées par le parlement.

Un député Ve souhaiterait un éclairage sur la conclusion du courrier de la Cour des comptes, en particulier suite à la lecture du passage : « *En considérant les contextes politiques (cf. décisions du Grand Conseil et votations populaires) et économiques (cf. marché immobilier) actuels, la Cour conclut que les conditions ne sont pas réunies pour permettre aux autorités cantonales de mener une politique de LUP pertinente et efficace (...). Par ailleurs, cet examen ciblé n'a pas révélé de dysfonctionnements majeurs (...)* ». Il se demande quelle appréciation la Cour des comptes a fait du contexte pour juger qu'il y avait un problème pour mener une politique pertinente et efficace, mais que par ailleurs ce dernier n'était pas trop grave pour que cela nécessite de plus amples investigations. M. Roch revient sur

deux éléments importants dans le cadre du pilotage de la politique publique : 1) l'indicateur des 20% sur lequel la Cour des comptes n'a pas pu se prononcer et 2) la territorialisation et spatialisation des logements LUP pour éviter des poches de pauvreté, comme cela est mentionné dans le rapport 2020 relatif aux logements LUP du Conseil d'Etat. Il constate qu'au niveau du pilotage de la politique publique il y a un problème en termes de périmètre de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) et du plan directeur cantonal. Cela rend l'intervention de la Cour des comptes difficile dans ce contexte. Concernant le second élément, qui concerne davantage le niveau opérationnel, donc la question du contrôle de l'attribution et du suivi, M. Roch explique n'avoir observé aucun problème au niveau des attributions de logements, mais plutôt au niveau du suivi. Cependant, comme déjà évoqué, l'OCLPF en est conscient. Ainsi, dans ce contexte général, la Cour des comptes n'a pas jugé pertinent de continuer les investigations. Précisant ses propos concernant la FPLC, M. Roch explique que cette dernière est confrontée à des acteurs privés. Dès lors, dans sa territorialisation des logements LUP cette dernière fait face à la concurrence des acteurs privés qui engendre des limites dans son périmètre d'action. Cela rend aussi difficile l'atteinte de l'objectif plus général d'une distribution équitable des différents logements LUP. M. Paychère complète que la mixité sociale peut également être plus difficile à atteindre avec les moyens actuels et en tenant compte des contraintes du marché. Le député Ve ne comprend pas la problématique concernant la spatialisation de son intervention, car elle est libre de prospecter sur n'importe quel terrain. M. Roch déclare qu'en raison de la loi du marché, si la FPLC souhaite intervenir sur une certaine zone géographique du canton et qu'elle fait face à une concurrence pour l'acquisition foncière, elle devra intervenir avec les moyens à sa disposition.

Un député EAG se demande s'il est possible d'obtenir des statistiques sur le nombre de personnes qui 1) ont les moyens d'acquérir un logement en PPE et 2) ne sont pas encore propriétaires. M. Roch répond que cela est possible avec les données fiscales. M. Paychère pense qu'il serait possible, en travaillant sur la base des données fiscales, d'isoler une partie de la population qui serait, d'un point de vue économique, en mesure d'accéder à la PPE. Néanmoins, il estime qu'il faudrait aussi une analyse de la réalité de la demande, car il est possible que des personnes ne veuillent pas être propriétaires. Par conséquent, une approche purement économique ne suffirait pas, mais cela est techniquement faisable. Le député EAG souhaite savoir si l'OCSTAT aurait accès aux données nécessaires. M. Roch déclare

qu'en théorie oui, mais objectivement il conviendrait d'en faire la demande spécifique.

Un député MCG se demande s'il existe un moyen de savoir qui sont réellement les demandeurs de logements. M. Paychère répond qu'il faut tenir compte des éléments suivants : 1) la nécessité ; 2) le nombre de dossiers en attente auprès des Fondations de droit public ; 3) la demande totale. Il imagine qu'il y a un écart entre le nombre de dossiers déposés dans les Fondations de droit public et le nombre de personnes qui veulent avoir un logement. En effet, certaines personnes renoncent à déposer des demandes, car elles savent qu'elles ont peu de chance. Il ajoute que connaître le nombre de dossiers en attente est relativement facile, mais savoir le nombre de personnes qui souhaitent accéder à ce type de logements est autre chose. La Cour des comptes n'a jamais procédé à un tel examen. Il pense qu'il faudrait croiser ces données avec les ressources des personnes.

Audition de M. Hervé Montfort, directeur de l'OCSTAT (séance du 28 septembre 2020)

M. Montfort explique avoir préparé un document (*joint à la fin de ce rapport de majorité*). A titre de préambule, il indique que son exposé est composé de deux parties : 1) panorama synthétique des informations dont dispose l'OCSTAT ; 2) éléments méthodologiques des sources d'informations que l'OCSTAT possède avec leurs portées et leurs limites. Il ajoute que cela permettra à la commission d'avoir une sorte de dossier qui montre l'offre de l'OCSTAT. Il rappelle que l'OCSTAT travaille pour l'ensemble des acteurs du canton.

M. Montfort commence sa présentation en rappelant qu'il y avait 236 800 logements dans le canton de Genève à la fin de l'année 2019. Ces derniers peuvent se décliner par les catégories suivantes : 1) les loyers libres qui représentent la partie la plus conséquente des logements (148 624). Cela correspond à un peu plus de 60% du parc de logements. 2) Les logements en PPE (36 808), ce chiffre équivaut à 16% du parc. 3) Les maisons individuelles, soit les villas (25 838) ; il s'agit donc de 11% du parc de logements. Ainsi, les PPE et les maisons individuelles représentent pas moins de 27% du parc ; à noter toutefois que cela ne concerne pas la proportion de propriétaires. 4) Les logements subventionnés au sens de la loi sur le logement et la protection des locataires (ci-après : LGL), dont le taux s'élève à 8%. Parmi les logements HBM (8352), la plupart sont des logements LUP (99,9%) ; quant aux logements HM (5790) et HLM (4806), la part de

logements LUP est moindre : 28% pour les premiers, respectivement 18% pour les seconds. 5) Les logements de service (6573).

Pour synthétiser ces propos, le parc immobilier genevois est composé de : 63% de logements à loyer libre ; 27% de PPE et de villas ; 8% de logements LGL qui comprennent les logements HBM, HM et HLM. S'agissant de cette dernière catégorie, les HBM sont essentiellement des logements LUP, tandis que les HM et HLM sont minoritairement des logements LUP.

M. Montfort aborde ensuite l'évolution de ces catégories entre 2011 et 2019. Il constate les trois changements notables suivants : 1) la baisse de la part des logements HLM qui passe de 4,8% à 2,0% ; 2) la progression des logements HM qui passe de 1,1% à 2,4% ; 3) la part des logements PPE qui passe de 13,9% à 15,5%. Il poursuit en expliquant que la page 5 du document montre les 10 773 logements construits entre 2015 et 2019. Ces derniers sont répartis par catégories. Il attire l'attention de la commission sur le fait qu'il y a 1% de logements en plus par an.

M. Montfort explique que les logements HBM, HM et les PPE sont les logements les plus représentés parmi les nouvelles constructions. Par exemple sur 10 000 logements, 1/4 sont des logements HM, alors qu'ils représentaient que 2,4% du parc. Les logements HBM (4% du parc) ont également progressé, ils représentent 14,7% des nouveaux logements. Quant aux logements PPE (15,5% du parc) ils correspondent à 26,5% des nouvelles constructions. Ainsi, les logements subventionnés LGL, soit les HM, HLM et HBM, qui représentent 8% du parc immobilier au cours des cinq dernières années, représentent 43% des nouvelles constructions.

M. Montfort passe ensuite à l'indicateur sur la proportion de logements vacants, qu'il juge intéressant, car il concentre l'offre et la demande des logements. Depuis 1985, le taux de vacance est déjà très bas. Dans les années 1980, ce taux remonte de manière spectaculaire, bien qu'il reste faible en valeur absolue. Le taux est d'environ 1,6% entre 1990 et 2000. Ensuite dès 2000 il retombe à 0,2%, puis remonte légèrement les années suivantes. Il observe que ces fluctuations sont liées, d'une part au mouvement de la construction et d'autre part, au mouvement de la population. Effectivement, lorsque la croissance de la population est supérieure au nombre de logements, alors le taux de vacance baisse ; inversement si la croissance de la population est inférieure au nombre de logements, le taux de vacance augmente et il y a moins de pénurie. Il ajoute que la détente du marché immobilier peut également venir du fait que, depuis 2000, il y a une augmentation du nombre de personnes par ménage.

Un député PS pense que l'évolution de 0,2% à 1,6% du taux de vacance résulte de la crise, où des personnes auraient quitté le canton de Genève. M. Montfort explique que le nombre de logements a augmenté de 1,1% par an entre 1990 et 2000. La population, elle, n'a augmenté que de 0,5%. Ainsi, le taux de vacance a augmenté, car la vitesse de construction était plus forte. Il indique qu'une étude réalisée en 1990 montre qu'il y a eu une émigration en France voisine et dans la région de Nyon qui a participé à la détente du marché du logement au niveau du canton de Genève. Parmi les émigrés, 73% avaient moins de 40 ans et ont gardé leur emploi dans le canton.

M. Montfort poursuit avec le nombre moyen de personnes par ménage qui a augmenté entre 2000 (2,3%) et 2020 (2,6%). Il explique qu'avec cet indicateur, il est possible d'obtenir implicitement l'évolution des loyers après un changement de locataire. Il constate que lorsqu'il y a une détente du marché et un changement de locataire, évidemment il y a toujours une augmentation de loyer pour certaines raisons, mais la hausse de ce dernier est moins importante que lorsque le marché est tendu. Par exemple entre 2000 et 2005, il y avait une augmentation de loyer de 12% à 17% après un changement de locataire, alors qu'actuellement cette augmentation est de moins de 10%. Ainsi, il y a une corrélation entre le taux de vacance et la hausse du loyer après un changement de locataire.

M. Montfort, à la page 7 du document, présente une statistique sur l'évolution des loyers selon les grandes catégories susmentionnées. Les loyers libres augmentent depuis 2000 à plus de 35% ; ceux des logements subventionnés augmentent entre 12% et 14%. Quant aux loyers des logements HM, ils baissent de 4%. A ce propos il indique que l'OCSTAT a pris contact avec l'OCLPF afin de comprendre cette baisse qui paraît étonnante. Il explique qu'il s'agit de loyers dits « purs », car il n'y a pas d'effet de structure. En effet, le même logement est suivi année après année et il garde donc la même surface. De plus, les allocations et les subventions que touchent les locataires ne sont pas prises en compte.

M. Montfort confirme que les logements de la catégorie *Ville – Fondations* concernent bien la Gérance immobilière municipale (ci-après : GIM) et les fondations communales, comme la Fondation immobilière de la Ville de Carouge et la Fondation des logements pour personnes âgées.

Un député PS constate une augmentation des loyers en 20 ans (entre 2000 et 2020), tout en tenant compte de la baisse des taux hypothécaires et de l'augmentation des coûts de construction. Ainsi, il se demande si cette augmentation des loyers résulte des changements de locataires. M. Montfort répond que cette augmentation des loyers comprend tant les changements de locataire que les locataires qui restent dans leur logement. Mais seuls les

logements anciens (de plus d'un an de construction, en opposition à neufs) sont pris en compte.

Une députée PDC aimerait savoir si les logements à loyer libre faisant partis du parc de la Ville de Genève et des Fondations sont considérés comme « loyers libres ». M. Montfort indique que selon les niveaux de loyer, ils sont plus faibles que les logements à loyer libre. Il s'agit donc d'une catégorie de logements, dont les loyers sont plutôt bon marché par rapport aux loyers libres. Il ajoute que c'est la même logique que pour les catégories de logements LGL. Un député PS estime que ce sont des logements attribués en fonction des revenus ; ils ne dépendent pas de la LGL. Dès lors, ce sont des loyers libres sociaux.

Une députée PLR se demande pourquoi les Fondations des autres communes ne figurent pas dans la catégorie Ville-Fondations. M. Montfort explique que l'OCSTAT ne dispose pas des données. Il ajoute que cela est expliqué dans la partie méthodologique du document. Il s'agit d'un échantillon de 19 000 logements. En effet, les régies, la GIM, etc., sont interrogées chaque année au mois de mai sur les loyers de leurs logements. Cet échantillon est donc représentatif du canton de Genève. Les données relatives à la catégorie Ville-Fondations pourraient être renseignées, mais uniquement de manière estimative.

M. Montfort poursuit avec la page 8 du document qui donne un aperçu des niveaux de loyer par surface de logement et par pièce, soit des loyers en franc par m², cuisine comprise. Il explique que le prix du loyer par m² des studios est le plus élevé, car les équipements sanitaires sont concentrés sur une surface plus petite. De ce fait, le loyer libre d'un studio est d'un peu moins de 30 francs par m², alors qu'il est de moins de 20 francs par m² pour les logements de quatre à cinq pièces. M. Montfort explique que les logements HM ont des niveaux de loyer qui sont proches des logements à loyer libre pour les 4, 5 et 6 pièces (barre rose sur le graphique). L'explication est la suivante : le nombre de logements HM a progressé au sein des nouveaux logements et les loyers des logements plus récents sont généralement plus chers que ceux des anciens. Ainsi, lorsqu'une donnée est analysée il convient de prendre en considération la catégorie de logements, l'époque de la construction du logement et aussi la durée du bail, puisqu'un locataire vivant depuis 20 ans dans son appartement paiera moins cher.

M. Montfort continue avec la page 9 du document. Il explique que cette statistique repose aussi sur un large échantillon de personnes interrogées. En effet, chaque année 20 000 résidents genevois, différents d'une année à l'autre, sont questionnés. Ainsi, de 2013 à 2017, les 100 000 personnes interrogées forment les 189 061 ménages. Ces personnes remplissent un

questionnaire dans lequel il leur est demandé d'indiquer leur type de logement. Ainsi, il est possible de voir si le ménage est « à l'étroit », dans une situation « équilibrée » ou en « sous-occupation ». Il indique que les cases orange désignent un état de « sur-occupation », soit lorsque deux personnes occupent un studio ou que trois personnes vivent dans un appartement de deux pièces, etc. Il ajoute que d'après ces données 57% des personnes sont en occupation « équilibrée », c'est-à-dire que le nombre de personnes équivaut à celui des pièces. 7% des personnes sont « à l'étroit » et 36% vivent dans des logements « trop grands ».

M. Montfort en vient à la page 10 du document et estime que cette enquête permet de connaître, sur 100 000 personnes, la proportion de locataires et de propriétaires. Il ressort des déclarations que 18% des ménages sont propriétaires. Il rappelle que les PPE et les villas représentent 27% du parc immobilier ; il y a donc des locataires dans ces maisons. Il ajoute que la proportion de 18% est la plus marquée pour les couples avec et sans enfant. Il précise que pour les couples sans enfant, cela s'explique certainement par le fait qu'il s'agit de personnes plutôt âgées. Selon les statistiques publiées récemment sur les revenus des ménages, qui résultent d'un appareillement entre les données du fisc et celles de ce groupe échantillon, les ménages AVS ont une fortune nette, soit une fortune brute dont la dette a été déduite, de 346 000 francs contre 74 000 francs pour les couples actifs à plein temps. Ainsi, il fait le rapprochement suivant : les propriétaires ne sont pas forcément des personnes actives professionnellement. Il insiste sur le fait qu'il s'agit d'un montant médian et que la fortune comprend tant la fortune mobilière qu'immobilière.

A la fin de cette présentation, La présidente ouvre les questions.

Une députée PLR revient sur la motion qui vise à mieux définir les besoins selon les types de catégories de logements en fonction du revenu. Elle lui demande si cette étude est réalisable pour lui et quel niveau de difficulté elle représente. M. Montfort indique que l'OCSTAT a pu associer les revenus et les caractéristiques des ménages selon leurs statuts, soit le nombre d'occupants, la taille du logement, si les personnes étaient propriétaires, etc. Il précise que cela n'est pas difficile et donne une image de la situation à un moment donné. En revanche, cela ne permet pas de savoir si les personnes vivant dans un appartement de deux pièces désirent déménager dans un appartement de trois pièces. La députée PLR comprend bien que cela précise uniquement les besoins et non la demande, mais elle aimerait savoir s'il est possible de connaître le taux d'effort. M. Montfort répond que le taux d'effort concerne le loyer par rapport au revenu. Il précise que cette enquête traite seulement du revenu du ménage et des caractéristiques du logement,

soit le nombre de pièces, etc. Il ajoute que la question du loyer se trouve dans une autre enquête et qu'il n'est pas possible de les fusionner. Le loyer du logement est connu, mais il ne peut être associé aux caractéristiques du locataire (revenu, combien de personnes occupent le logement, etc.). La jonction des loyers, des revenus et des caractéristiques n'est pas possible. Toutefois, M. Montfort confirme que l'établissement de ces données n'est pas problématique.

Suite à l'audition de la Cour des comptes, un député EAG a compris que l'étude du revenu des ménages souffre d'une faiblesse au niveau des sources et aurait aimé entendre M. Montfort à ce sujet. Ce dernier imagine que la Cour des comptes se réfère au rapport Favarger de 2015. Il explique qu'en 2015 la statistique sur le revenu des ménages de 2019 n'existait pas. Il précise que récemment il y a eu une fusion entre les données de l'administration fiscale et celles du relevé structurel, soit le sondage évoqué précédemment. Ce dernier permet donc de connaître les caractéristiques des ménages. Quant aux données du fisc, elles fournissent les impositions selon le barème ordinaire. Les données sur les impositions à la source ont été ajoutées. Selon lui, cela donne une vision assez bonne des revenus des ménages tels que déclarés au fisc. Ainsi ces données, grâce aux numéros d'AVS des personnes, ont pu être associées à l'enquête effectuée par le relevé structurel. A titre informatif, il rappelle que la loi sur la statistique autorise l'OCSTAT à procéder à cet appariement de données. Cette méthode permet d'enrichir notablement les informations.

Le député EAG interroge sur la capacité des ménages qui ne sont pas propriétaires d'acquérir une propriété. Selon lui, il est difficile de fournir une réponse objective bien qu'il y ait une évaluation du revenu, etc. En effet, cela nécessiterait d'isoler les personnes, notamment pour distinguer entre celles dont la fortune prend la forme d'un logement et les autres. Il se demande si une telle étude est réalisable. M. Montfort explique qu'il est possible de dire quels sont le revenu et la fortune des locataires et quels sont le revenu et la fortune des propriétaires et des coopérateurs. Il explique que, pour réaliser une telle étude, il faudrait vérifier s'il est possible de distinguer au niveau de la fortune entre la fortune immobilière et mobilière. De même, il est possible qu'un locataire possède une résidence secondaire, dès lors il faudrait savoir comment celle-ci est considérée dans la déclaration d'impôt du contribuable genevois.

Dans le courrier de la Cour des comptes du 12 mai 2020, un député PS remarque que cette dernière indique que les données statistiques actuelles ne permettent pas de répondre à la question de savoir si le pourcentage des logements LUP correspond à la réalité, car il n'est pas possible de regrouper

ces éléments détenus. Or, s'il comprend bien l'audition, ces données le permettent. M. Montfort indique que le lien entre le revenu et le logement est approximatif, c'est à-dire que seul le nombre de pièces du logement est connu ; en revanche, la catégorie de logements est inconnue. Il n'est pas possible de connaître les revenus des locataires de logements LUP, etc. Ainsi, la Cour des comptes a raison de ce point de vue. Il faudrait donc recourir à un sondage auprès des locataires ou affiner le questionnaire relatif à l'échantillon des 100 000 personnes en leur demandant dans quelle catégorie de logement elles habitent.

Le député PS résume la motion à la question de savoir si l'objectif de 20% correspond aux besoins prépondérants de la population et à la possibilité ou non d'y répondre. M. Montfort explique qu'il est possible de faire des ratios entre le nombre de logements subventionnés et l'ensemble du parc immobilier. Il ajoute qu'il ne peut pas savoir si cela répond aux besoins de la population, car il s'agit d'une notion politique. Le locataire ne pouvant utiliser que 20% de son revenu, selon le député PS, l'estimation du besoin pourrait alors être établie. Pour M. Montfort, il est possible d'objectiver. Par exemple, tous les mois un indice des prix à la consommation est calculé. Cet indice donne l'évolution des prix et permet d'indexer les pensions alimentaires, les salaires des fonctionnaires, etc. Il explique que dans cet indice il y a l'évolution des prix des voitures, des légumes, des billets d'avion, des loyers, etc. Ainsi, tous ces biens et services sont pondérés en fonction de la part qu'ils représentent dans le porte-monnaie d'un ménage moyen. En l'occurrence l'évolution des loyers entre pour 20% dans l'indice des prix à la consommation. Cela veut dire qu'en moyenne, les consommateurs consacrent 20% de leurs dépenses pour leur loyer. Toutefois, à son sens, la question de savoir si cela est trop ou pas assez est une question politique. Il retient de cette audition qu'il conviendrait d'étoffer l'offre de la statistique en associant les catégories de statuts d'occupation des personnes avec leur revenu.

Une députée PLR demande s'il est envisageable d'ajouter un paramètre relatif aux catégories de logements au revenu. M. Montfort estime qu'il est possible d'ajouter la taille des logements, le revenu et le statut d'occupation, soit si la personne est propriétaire ou non. Mais l'ajout de la catégorie de logements n'est pas possible. L'OCSTAT n'élabore pas les questionnaires pour les statistiques, il s'agit de l'OFS. L'OCSTAT fait une extension de l'échantillon suisse pour le canton de Genève. La députée PLR demande s'il existe des statistiques sur les taux d'effort, ce que n'a pas l'OCSTAT selon M. Montfort. Il pense cependant que l'OCLFP doit disposer de ces données.

Un député Ve souhaiterait connaître la réponse de l'OCLPF relative à la question de la baisse des loyers HM évoquée par M. Montfort. Il revient sur

la croissance des logements *Ville – Fondations* de plus de 15% en dix ans (en violet sur le graphique) ; il serait intéressé à avoir des éléments de réponse. Il se demande enfin si l'OCSTAT a assez de moyens pour être référent. M. Montfort indique qu'au sein de l'OCSTAT deux personnes s'occupent de ces questions, donc en l'état il est difficile de faire davantage. De plus, l'OCSTAT est mobilisé par des exigences fédérales qui lui prennent beaucoup de temps. Il s'agit du registre des bâtiments et des logements, dont le but est de recenser au mieux les mouvements de construction. Ainsi, l'OCSTAT n'a pas la capacité d'embrasser une question aussi vaste avec d'autres outils que ceux dont il dispose actuellement. Il rappelle que les données coûtent chères ; par exemple l'extension de l'échantillonnage des 20 000 personnes par an coûte 100 000 francs au canton, alors que l'OCSTAT se greffe déjà sur le dispositif fédéral existant. Ainsi, toutes extensions de périmètre et de la satisfaction des demandes ont un coût. L'OCSTAT ne collabore pas avec l'Université de Genève sur ce sujet, mais avec l'institution de recherche appliquée en économie et gestion (Ci-après : Ireg).

M. Montfort a répondu ultérieurement à certaines questions de la commission, par écrit, et ces réponses sont recopiées ci-dessous :

Chère Madame, cher Monsieur,

A la suite de mon audition du 28.09.20 par la commission du logement, je vous retourne, ci-joint, sous forme électronique, la présentation que j'ai effectuée.

Lors de la séance, des questions ont été posées. Elles demandaient un approfondissement de notre part. Les réponses que nous pouvons y apporter figurent ci-dessous.

1. Explications sur l'évolution des loyers des logements HM entre 2000 et 2020

Parmi les informations présentées lors de l'audition figurait l'évolution des loyers des logements HM entre 2000 et 2020. Les loyers de ces logements ont diminué de 4% durant cette période. Renseignements pris auprès de l'OCLPF, les évolutions des loyers des logements subventionnés selon la LGL sont basées sur un calcul de rendement, dont les charges de l'immeuble et le taux d'intérêt sont les principales composantes. Or, ces dernières années, le taux d'intérêt a eu tendance à se replier, entraînant les loyers des HM. Les loyers des HLM et HBM n'ont pas baissé durant cette période, car ils sont souvent situés dans des immeubles plus anciens que les HM, immeubles qui ont moins de réserves. Ainsi, les charges ont été augmentées

pour améliorer les réserves ; cette hausse a été plus forte que le recul du taux d'intérêt.

2. Explications sur l'évolution des loyers des logements de la catégorie « Ville-Fondations » entre 2000 et 2020

La catégorie de logements Ville/Fondations groupe des logements dont les loyers sont contrôlés par des collectivités publiques hors du cadre de la loi cantonale, tels que les logements propriété de la Ville de Genève, de la Fondation immobilière de la ville de Carouge et de la Fondation des logements pour personnes âgées. Les logements de cette catégorie représentent 3,7% des logements qui figurent dans l'échantillon de la statistique cantonale des loyers. Cela étant, cette part est à prendre avec recul, car, si l'échantillon dans son ensemble est représentatif du parc locatif du canton pour les logements à loyer libre et les subventionnés selon la LGL (il en représente 12,5%), il ne l'est, par contre, pas pour la catégorie Ville-Fondations.

L'évolution marquée en termes relatifs des loyers de la catégorie Ville-Fondations (+ 35% entre 2000 et 2020) est à nuancer par le niveau des loyers. En effet, en 2019 (derniers résultats disponibles), soit après la période de hausse, le niveau des loyers de cette catégorie est proche de celui des habitations bon marché (HBM) ou des habitations à loyer modéré (HLM), soit plutôt bas – voir le fichier Loyer_m² (joint à la fin de ce rapport). Par exemple, pour les 3 pièces, le loyer médian par m² s'établit à 12,15 francs (contre 13,85 francs pour les HBM) et pour les 4 pièces, il est de 12,95 francs (contre 13,05 francs pour les HBM). Nous ne disposons pas d'informations sur les mécanismes qui influent sur l'évolution des loyers pour les logements de cette catégorie.

3. Précisions sur les caractéristiques des ménages de locataires et de propriétaires

La commission souhaitait avoir des informations supplémentaires non seulement sur le profil des ménages locataires de leur logement et sur le profil des ménages de propriétaires, cela en termes de caractéristiques socio-démographiques et de revenus, mais aussi, en ce qui concerne les ménages de locataires, selon qu'ils sont à l'étroit ou au large dans leur logement.

En préambule, signalons que la notion de ménage utilisée ici fait référence à l'ensemble des personnes qui occupent un même logement, qu'elles aient ou non des liens de parenté. Par ailleurs, les données disponibles ne permettent pas de distinguer les locataires des coopérateurs. Le terme de locataire utilisé ci-après inclut donc les coopérateurs.

- En termes d'âge, les ménages de locataires sont plus jeunes que les ménages de propriétaires (53 ans contre 61 ans, en moyenne). A noter que l'âge pris en compte est celui de la personne la plus âgée du ménage.

- En termes de taille du ménage (nombre de personnes dans le ménage), les ménages de locataires sont en moyenne plus petits que les ménages de propriétaires (2,2 personnes, contre 2,8).

- Le revenu brut d'équivalence (qui correspond au revenu brut total du ménage divisé par sa valeur d'équivalence selon l'échelle d'équivalence de l'OCDE, qui permet de prendre en compte la taille du ménage et sa structure, et qui, finalement, permet de comparer les revenus de ménages de taille et de composition différentes) est plus élevé parmi les ménages de propriétaires (revenu brut d'équivalence médian de 109 368 francs) que parmi les ménages de locataires (revenu brut d'équivalence médian de 62 110 francs).

- Pour la fortune, le constat est similaire à celui décrit pour le revenu, et ce même si l'on ne prend en compte que la fortune nette non immobilière. En effet, la fortune nette non immobilière médiane est de 288 115 francs pour les ménages de propriétaires et de 16 329 francs pour les ménages de locataires.

Pour les ménages de locataires, la part du loyer dans le revenu du ménage est en moyenne de 14,1%. A noter que cet indicateur est calculé sur la base du loyer net (sans les charges), rapporté au revenu brut. Il s'agit des seules données disponibles.

La part du loyer dans le revenu du ménage est plus faible (11,0%) parmi les ménages dont le logement est en occupation forte (soit lorsque le nombre de pièces du logement est inférieur au nombre de personnes qui habitent dans le logement ; situation qui concerne 7% des ménages dans le canton) que parmi les ménages à occupation faible (16,8%).

Ce résultat peut paraître contre-intuitif. Il s'explique par le fait que les ménages en occupation forte ont un revenu total du ménage plus élevé que ceux en occupation faible, notamment parce qu'ils sont de plus grandes tailles (4,2 personnes, contre 1,5 pour les ménages en occupation faible) et sont plus jeunes (47,4 ans, contre 59,0 ans), donc moins souvent inactifs (retraités). Les ménages en occupation forte ont également des loyers plus bas (1 314 francs, contre 1 514 francs), car ils disposent de logements plus petits (2,8 pièces, contre 3,8 pièces). Pris conjointement, ces deux effets (revenus plus élevés ; loyers plus bas) entraînent une part du loyer dans le revenu plus basse pour les logements en occupation forte. Cela étant, les personnes vivant dans ces ménages disposent d'un revenu brut d'équivalence (qui s'approche davantage du concept de niveau de vie que le revenu brut

total du ménage) plus bas que les ménages en occupation faible. De même, si le loyer qu'ils payent est plus bas que celui des ménages en occupation faible, le loyer par pièces, lui, est plus élevé.

Les résultats résumés ci-dessus sont présentés en détail dans le fichier annexé Caractéristique locataires-propriétaires (à la fin du rapport).

4. Part du loyer dans le budget des ménages

L'enquête sur le budget des ménages, menée par l'office fédéral de la statistique (OFS), permet de comparer entre les principaux cantons la part qu'occupe le loyer net pour les locataires ou les intérêts hypothécaires pour les propriétaires dans le revenu brut des ménages. Selon cette source, les ménages suisses consacrent en moyenne 10,9% de leur revenu brut à leur loyer/intérêts hypothécaires. La part est la plus élevée à Genève avec 13,1%. Le canton de Zurich suit avec 12,2%. La part la plus faible est celle du canton d'Argovie avec 9,6%. Cela étant, ces écarts ne sont pas statistiquement significatifs. Autrement dit, il est probable qu'ils soient en fait trompeurs, qu'ils soient dus, par exemple, à un problème d'échantillonnage. A noter que la part pour Genève indiquée ici est différente de celle mentionnée dans la puce précédente. Cet écart provient du fait que les sources et les définitions des données utilisées sont différentes.

L'OCSTAT se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

Hervé Montfort

Directeur

Audition de M^{me} Marie-Hélène Koch-Binder, directrice de l'OCLPF, et M. Philippe Meille, directeur de la direction locataire de l'OCLFP (séance du 5 octobre 2020)

M^{me} Koch-Binder revient sur l'interrogation de la commission à propos du manque de réponse de la part du département au courrier de la Cour des comptes. Elle explique que la Cour des comptes a procédé à un examen sommaire, qui ne fait jamais l'objet d'une réponse formelle de la part du Conseil d'Etat ou d'un suivi des conclusions de la Cour des comptes. C'est la raison pour laquelle le département ne s'est pas positionné.

M^{me} Koch-Binder continue en précisant que la conclusion de la Cour des comptes propose deux pistes. 1) La mise sur pied d'un outil statistique. A ce propos l'OCSTAT a déclaré lors de son audition que cet outil statistique, tel que proposé, n'était pas réalisable au regard des outils statistiques existants actuellement. 2) Une coordination avec la politique de cohésion sociale en

milieu urbain. A ce sujet, des réflexions sont actuellement en cours au niveau du département ; il y a notamment des échanges avec le département qui est en charge de cette politique spécifique.

M^{me} Koch-Binder rappelle que M. Roch a indiqué lors de son audition qu'une partie de la position de la Cour des comptes était liée à une contrainte qui avait eu lieu en 2015, soit à l'étude Favarger, qui reposait sur des chiffres de l'OFS. Ainsi, la Cour des comptes a considéré que ces données ne représentaient pas la réalité genevoise étant donné qu'il s'agissait d'une projection. L'OCSTAT a finalisé en 2019 l'étude sur le revenu des ménages. De plus, le département a confié à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne (ci-après : EPFL) le mandat de mettre à jour l'étude Favarger sur la base des nouveaux chiffres de l'OCSTAT. Elle indique que la commission du logement sera tenue informée lorsque ce rapport sera finalisé.

Par ailleurs, M^{me} Koch-Binder souhaite apporter une rectification, car il y a eu une confusion dans le cadre de l'audition de la Cour des comptes. Il est correct que les locataires ont un devoir d'information qui leur est rappelé chaque année par le biais d'un courrier comportant un encadré mis en exergue qui les enjoint à avertir l'office de toutes modifications relatives au nombre de personnes qui habitent dans le logement et sur le revenu de ces dernières. Elle précise que l'OCLPF ne se repose pas uniquement sur la bonne volonté des locataires. En effet, l'office exerce un contrôle des suivis après l'attribution du logement grâce au critère de l'occupation. Ceci est possible, car l'OCLPF est en relation avec l'office cantonal de la population et des migrations (ci-après : OCPM) et, de ce fait, a un accès privilégié à la base de données Calvin. De plus, les contrôles sont effectués au niveau des revenus, soit sur le taux d'effort par le biais du revenu déterminant unifié (ci-après : RDU) et également par les déclarations fiscales. Ainsi, lorsque l'office constate que quelque chose semble étrange, les locataires sont interpellés afin qu'ils fournissent des explications. Donc M^{me} Koch-Binder suppose une confusion et affirme qu'il est inexact de dire que les locataires ne sont pas contrôlés.

Une députée PLR se demande si ce contrôle est systématique ou aléatoire. M. Meille répond que le but idéal est d'avoir des contrôles systématiques. Il précise qu'il y a une mise à jour des revenus, car les personnes sont de toute façon contrôlées lorsqu'elles quittent leur logement. Dans ce contexte, il y a donc une remise à jour du dossier afin de savoir si lors des années précédentes il y aurait dû avoir une surtaxe ou autre. Il ajoute que chaque année un contrôle relatif au revenu des locataires est établi. Pour ce faire l'OCLPF recourt à une comparaison avec la base de données RDU qui est elle-même basée sur les données de l'administration fiscale. De ce fait, le

revenu est basé sur deux ans de différence. Il indique qu'environ 2500 revenus sont actualisés par mois. Aujourd'hui, le RDU donne les revenus « n - 2 ans » qui sont basés sur les données de taxation 2019, elles-mêmes basées sur les revenus 2018. Ce procédé permet donc de savoir si les revenus des locataires ont augmenté. M^{me} Koch-Binder précise que les contrôles se font de manière systématique, mais pas de façon automatique. L'office intervient en faisant des comparaisons et dès que quelque chose lui semble suspect, il interpelle le locataire.

M. Meille complète en répondant que l'OCLPF se fonde également sur le taux d'occupation. Dès qu'il constate une sous-occupation, il prend contact avec le locataire et regarde s'il est possible de le reloger de manière plus appropriée. Il ajoute qu'il y a environ 60 enquêtes par mois et les motifs peuvent varier pour causes de décès, ou d'un enfant qui quitte le domicile, etc. Ainsi, l'office prend contact avec les locataires et essaye de trouver des solutions. Il indique que s'agissant du revenu, cela est plus compliqué, car il est possible d'avoir des restitutions de surtaxes, etc.

La députée PLR prend l'état de fait suivant : un locataire occupe un logement de cinq pièces et déclare qu'il vit avec deux enfants. Elle se demande comment le contrôle se déroule lorsqu'un des enfants quitte le domicile. M. Meille explique qu'il ne s'agit pas d'un contrôle physique. L'OCLPF s'appuie sur les données de l'OCPM. L'office regarde s'il y a une garde partagée des enfants ou non et prend contact avec les personnes concernées. Ainsi, dès le moment où il y a un jugement qui prévoit une garde partagée des enfants, alors un père, qui par hypothèse vit dans un appartement de cinq pièces, peut rester y vivre sans que son logement soit considéré comme sous-occupé.

La députée PLR aimerait savoir s'il y a une vérification lorsque le locataire déclare ne pas avoir eu d'augmentation de revenu. M. Meille indique que l'OCLPF se réfère au dernier avis de taxation. Il explique que le but, lorsqu'il y a un revenu inférieur aux trois dernières années, est d'examiner et de comprendre ce qu'il s'est passé durant la période de 2017 à aujourd'hui. Dès lors, l'OCLPF demande des justificatifs pour remettre la situation le plus à jour possible. Derechef, l'objectif est que le revenu des locataires soit le plus à jour possible. Actuellement, ce calcul s'effectue à partir des fiches de salaires des mois de juin et juillet. Il ajoute que c'est pour cette raison qu'une publicité assez importante est mise sur pied. En effet, tous les locataires sont interpellés chaque année et informés de ce qu'ils doivent faire et de ce qu'ils ne peuvent pas faire. Il explique qu'il y a 24 000 logements sous contrôle entre les logements LGL et les logements non subventionnés en loyer libre.

Un député PS se demande si l'OCLPF a envisagé d'opter pour l'envoi d'un formulaire aux locataires, qui ont un intérêt à informer l'office lorsque leur revenu diminue afin de ne pas être surtaxés. M. Meille déclare que les locataires qui sont surtaxés ne sont pas ceux qui posent le plus de problèmes. En effet, le problème actuel concerne davantage les prestations que l'OCLPF verse. Il indique que le fait d'avoir 24 000 logements sous contrôle implique environ 60 000 personnes. Il poursuit en expliquant qu'au mois de février quelque 7000 formulaires sont envoyés contenant quatre ou cinq questions auxquelles les locataires doivent répondre. Ensuite il y a les personnes qui touchent une allocation et celles qui ont une subvention personnalisée HLM, soit à peu près 3600 personnes. Ainsi, il y a environ 10 000 personnes qui sont contactées au moins une fois par année. Il est donc préférable de gérer des petits « lots », car sinon un problème de logistique survient.

M. Meille concède que l'idéal serait d'écrire individuellement à chaque locataire chaque année, mais cela engendrerait nécessairement des rappels pour ceux qui ne répondent pas, etc. Selon lui, pour l'instant, d'un point de vue logistique, l'office n'arriverait pas à absorber le travail s'il devait prendre directement contact une fois par année avec tous les locataires. Il ajoute que pour l'instant les personnes sont contrôlées une à deux fois sur trois à quatre ans.

Le député PS se demande s'il existe un recoupement au niveau cantonal concernant la sous-location de logement social. M. Meille indique qu'il n'existe pas de recoupement. Il explique que la situation d'une personne qui aurait deux baux de logements sociaux n'est pas possible, sauf si cette dernière serait par exemple cautionnaire de son ex-conjoint resté titulaire du bail. Il ajoute que ces situations sont découvertes, soit par le biais des régies, soit à travers des dénonciations. Il indique que le cas du double bail est très difficile à contrôler. Lorsqu'un cas est détecté, la procédure suivante est appliquée : interpellation avec demande d'explications et résiliation d'un des deux baux. M. Meille poursuit en expliquant que le critère de la non-occupation du logement est plus facile, car la personne qui a quitté le canton de Genève est reçue et celle qui est titulaire du bail est interpellée. Si aucune explication est fournie, alors il y a une résiliation de bail qui peut prendre un certain temps et éventuellement une évacuation de la personne par la régie. Cette problématique est davantage aisée, puisque le départ du canton est signalé à l'OCPM. A propos de la question de savoir s'il est possible d'obtenir un bail pour un logement social auprès de l'OCLPF et en même temps un autre bail auprès d'une régie par exemple, M. Meille confirme qu'il n'y a pas de recoupement pour l'empêcher, à moins qu'il s'avère par hasard que la régie ait également la gestion du logement social en question. Il ajoute

qu'en revanche, si la personne se domicilie à la nouvelle adresse, alors l'OCLEPF sera averti par l'OCPM.

Une députée PS se demande si un ménage doit signifier une diminution du taux d'occupation lorsqu'un enfant part dans un autre canton ou à l'étranger et qu'il reste domicilié chez ses parents dans le canton de Genève. M. Meille indique que l'enfant reste considéré comme occupant et domicilié chez ses parents. Il précise que des dérogations en lien avec la durée d'absence sont possibles, mais que la procédure de résiliation du bail prend également du temps.

Séance du 9 novembre 2020, sans audition. Ouverture des débats

Suite aux différentes auditions effectuées, la question avait été soulevée d'auditionner le Mouvement populaire des familles (ci-après MPF) au sujet du rapport rédigé en 2008. La commission souhaitait connaître la base de données utilisée par le MPF ; il est apparu que ce dernier s'est basé sur les chiffres de l'OCSTAT. La présidente indique que le MPF a décliné la demande d'audition de la commission.

La présidente annonce que la commission a reçu une proposition d'amendement général de la première signataire de la motion. M^{me} Zuber-Roy explique que la motion 2564 a été rédigée avant la conclusion du nouvel accord sur le logement. Ainsi, l'amendement général propose de retirer les deux dernières invites, aujourd'hui moins pertinentes. A propos de la deuxième invite, l'OCSTAT avait indiqué, lors de son audition, pouvoir connaître les propriétaires de chaque bien. Dès lors, elle suggère d'effectuer ce rajout.

Un député Ve se demande s'il est possible, techniquement, d'amender les considérants, qui sont là pour orienter la lecture de la motion. On lui confirme que ce n'est pas possible, à moins de rédiger une nouvelle motion.

M^{me} Zuber-Roy accepte la proposition d'ajout de la mention « ZD-loc » dans la parenthèse figurant à la première invite.

La présidente relit l'amendement général : « *[invite] à développer un outil permettant de déterminer, de manière scientifique, les divers besoins de la population pour chaque catégorie de logement (HBM, HLM, HM, loyer libre, ZD-loc, coopérative, PPE,...) ; à faire un inventaire du parc de logements pour déterminer la proportion réelle des catégories de logement existantes, ainsi que du statut de leur propriétaire (privés, fondations immobilières, Etat, ...)* ; (suppression des invites 3 et 4) ».

Vote

La présidente met aux voix l'amendement général à la motion 2654 :

invite le Conseil d'Etat

- à développer un outil permettant de déterminer, de manière scientifique, les divers besoins de la population pour chaque catégorie de logement (HBM, HLM, HM, loyer libre, ZD-loc, coopérative, PPE,...) ;
- à faire un inventaire du parc de logements pour déterminer la proportion réelle des catégories de logement existantes, ainsi que du statut de leur propriétaire (privés, fondations immobilières, Etat,...).

Suppression des invites 3 et 4

Oui : 15 (4 PLR, 1 UDC, 2 MCG, 2 Ve, 2 PDC, 1 EAG, 3 S)

Non : –

Abstentions : –

L'amendement général est accepté à l'unanimité.

La présidente met aux voix l'ensemble de la motion 2654 ainsi amendée :

Oui : 15 (4 PLR, 1 UDC, 2 MCG, 2 Ve, 2 PDC, 1 EAG, 3 S)

Non : –

Abstentions : –

La motion, telle qu'amendée, est acceptée.

Fin des travaux

Les travaux sur la M 2454 ont pris fin le 9 novembre 2020.

Conclusion

Depuis quelques années, les politiques et le département ont fixé des objectifs qui définissent les priorités des nouvelles constructions sur le canton. En particulier, un objectif de logements d'utilité publique, dits LUP, censés répondre aux besoins prépondérants de la population. Or, lors d'une analyse sommaire, la Cour des comptes s'est rendue compte que cet objectif ne reposait sur aucune statistique fiable et qu'il lui manquait des données utilisables pour effectuer une étude plus complète. La Cour des comptes a donc interpellé le département à travers un courrier daté du 12 mai 2020 pour lui faire part de ce constat.

Suite aux différentes auditions de la Cour des comptes, de l'office de la statistique et du département (OCLPF), il est apparu qu'un outil permettant de chiffrer de façon scientifique les besoins réels de la population, au lieu de se baser sur la demande, pour chaque catégorie de logement, était nécessaire. Cet outil permettrait d'établir une stratégie objective pour les constructions futures, au-delà des positions politiques.

Ce sont toutes ces raisons qui incitent l'unanimité de la commission à vous recommander, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter cette motion 2654.

Annexes

- 1. Lettre de la Cour des comptes du 12 mai 2020*
- 2. Présentation de la Cour des comptes*
- 3. Présentation de M. Montfort (OCSTAT)*
- 4. Annexe au courrier de M. Montfort : loyer par m²*
- 5. Annexe au courrier de M. Montfort : caractéristiques locataires-propriétaires*

Proposition de motion (2654-A)

pour une évaluation crédible des divers besoins de la population en matière de logement

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

- l'article 178 alinéa 3 Cst-GE qui prescrit à l'Etat d'encourager la production en suffisance de logements répondant aux divers besoins de la population ;
- l'article 180 Cst-GE qui fixe comme tâche à l'Etat d'encourager l'accès à la propriété du logement ;
- la difficulté de trouver un logement sur le territoire genevois ;
- l'objectif de 20% de logements d'utilité publique dans le cadre de la politique du logement cantonale (art. 1 LUP) ;
- les besoins d'accès de tout un segment de la population à la propriété privée ;
- l'examen sommaire portant sur la politique en matière de logements d'utilité publique effectué par la Cour des comptes le 12 mai 2020¹ ;
- les conclusions de cet examen sommaire de la Cour des comptes, en particulier :
 - l'insuffisance de données chiffrées permettant d'informer précisément la politique en matière de logements d'utilité publique et d'évaluer rigoureusement sa pertinence ;
 - l'aspect purement politique de la fixation de l'objectif de 20% de LUP dans le parc locatif et l'impossibilité d'évaluer son adéquation avec les besoins réels de la population,

invite le Conseil d'Etat

- à développer un outil permettant de déterminer, de manière scientifique, les divers besoins de la population pour chaque catégorie de logement (HBM, HLM, HM, loyer libre, ZD-loc, coopérative, PPE,...) ;

¹ http://www.cdc-ge.ch/Htdocs/Files/v/16032.pdf/Examens-sommaires/2020/Lettre_Hodgers_version-publiee-sur-le-site.pdf?download=1

- à faire un inventaire du parc de logements pour déterminer la proportion réelle des catégories de logement existantes, ainsi que du statut de leur propriétaire (privés, fondations immobilière, Etat,...).



Cour des comptes
Route de Chêne 54
1208 Genève
Tél. : +41 (0)22 388 77 90
<http://www.cdc-ge.ch>

Monsieur
Antonio HODGERS
Président du Conseil d'État
Case postale 3880
1211 Genève 3

Genève, le 12 mai 2020

Examen sommaire : la politique en matière de logements d'utilité publique

Monsieur le Président,

La Cour des comptes est habilitée à évaluer les politiques publiques cantonales au regard notamment des critères d'efficacité et de pertinence (art. 40 al.3 de la loi sur la surveillance de l'État – LSurv). Face à la pénurie de logements, à l'inexistence de données chiffrées sur l'offre et la demande de logements sociaux, la Cour a décidé, sur auto-saisine, d'étudier la possibilité de lancer une mission d'évaluation. L'objet de celle-ci portait sur la politique en matière de logements d'utilité publique dont les principes sont ancrés dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique entrée en vigueur le 31 juillet 2007. Votre département ayant été sollicité à diverses reprises pendant les travaux préliminaires de la Cour, et vu les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous tenons à vous en rendre brièvement compte.

Démarche de la Cour

Dans un premier temps, la Cour a conduit une étude de faisabilité qui a permis d'identifier les principaux enjeux découlant de la politique des logements d'utilité publique (LUP), soit :

- la pertinence et la réalisation de l'objectif quantitatif (l'accès effectif des ménages à revenus modestes aux LUP et l'atteinte d'un nombre de LUP représentant 20% du parc locatif cantonal),
- le respect des critères d'octroi, l'effectivité de l'attribution, l'efficacité et l'efficience du processus de contrôle ;
- la territorialisation des LUP en termes de mixité sociale.

Dans un second temps, la Cour s'est entretenue avec les différentes parties prenantes. Elle a également examiné la documentation remise par les différents acteurs en lien avec l'application de la loi pour la construction de logements d'utilité publique. Les travaux ainsi menés ont permis de dégager un certain nombre de constats et deux pistes de réflexions qui vous sont présentés dans le présent examen.

Éléments de contexte

Le Conseil d'État a déposé, en date du 5 avril 2017, un projet de modification de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) qui proposait de revoir la répartition des catégories de logements en zone de développement. La nouvelle répartition proposait un tiers du programme en faveur des LUP ; un deuxième tiers dédié à la classe moyenne et soumis aux règles régissant les zones de développement locatives ou celles régissant les habitations mixtes, dont la moitié serait réalisée par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ; le solde laissé au libre choix de celui qui réalisait le programme. Cette répartition aurait permis au canton de se rapprocher de l'objectif légal des 20% de LUP (voir supra). En date du 17 juin 2019, l'entrée en matière sur le PL 12093 du Conseil d'État est refusée par la commission du logement du Grand Conseil. Dans la foulée, cette dernière accepte le PL 12477 qui demandait le maintien de l'article 4A LGZD fixant les catégories de logements sociaux et/ou de logements d'utilité publique à réaliser dans le cadre de nouveaux programmes en zone de développement. Ce projet de loi est adopté par le Grand Conseil le 17 octobre 2019.

Le 30 janvier 2019, le Conseil d'État présente un rapport sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique depuis 2007 dans lequel il indique que l'objectif de 20% de logements LUP ne pourra pas être atteint dans un délai raisonnable et qu'il existe des risques de déséquilibres territoriaux dans la répartition des logements LUP sur le canton.

Le 9 février 2020, l'initiative populaire fédérale pour « Davantage de logements abordables » est refusée par le peuple. Le texte demandait à la Confédération et aux cantons de soutenir davantage l'offre de logements à loyer modéré. L'initiative imposait qu'au moins 10 % des nouveaux logements construits dans l'ensemble du pays appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Pour favoriser la construction de ce type de logements, les cantons et les communes devaient pouvoir introduire un droit de préemption en leur faveur.

Finalement, le 26 février 2020, le Conseil d'État valide l'aboutissement d'une demande de référendum cantonal contre la loi modifiant la LGZD (L 135 - 12477). En attendant que le peuple se prononce sur cet objet et prenant acte que l'article 4A LGZD n'est dès lors plus en force au regard de l'effet suspensif dudit référendum, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) arrête une nouvelle pratique administrative, applicable dès le 28 février 2020, concernant les catégories de logements à respecter en zone de développement. La nouvelle pratique reprend la répartition figurant dans le PL 12093 (voir supra), soit :

- 1/3 du programme au moins pour des logements d'utilité publique (LUP) ;
- 1/3 au minimum du programme pour des logements locatifs non subventionnés destinés à « la classe moyenne » ;
- le solde du programme de logement est laissé au libre choix de celui qui le réalise (propriété par étage ou locatif).

Identification et qualification de la demande en logements sociaux

Dans le cadre de ses analyses préliminaires, la Cour a pu constater que le taux de 20% de logements LUP dans le parc locatif est le fruit d'un compromis politique. Il n'y a pas de données chiffrées qui confirment la pertinence de cet objectif, c'est-à-dire l'adéquation entre les besoins réels de la population et le taux de 20% défini politiquement et inscrit dans la loi. Le rapport, intitulé « Besoins en logements dans le canton de Genève : quantités et prix », paru le 18 mai 2015, constitue la seule base pour une réflexion autour d'une quantification et qualification de la demande en termes de logements sociaux. Le problème principal de cette étude réside dans l'utilisation d'une base administrative peu adéquate qui repose sur les données de l'Enquête sur le budget des ménages conduite par l'office fédéral de la statistique (OFS). Cette enquête ne dispose que du revenu global avec une répartition également globale par classes de revenu pour le canton de Genève. L'auteur du rapport a pris le parti d'ajuster les données disponibles en utilisant la répartition des ménages par taille telle qu'observée dans le relevé structurel de 2011. L'objectif du rapport consiste donc à établir une correspondance entre le besoin mesuré par la répartition des revenus du ménage en quartiles et l'offre de logements sociaux détaillée par catégorie. Si les résultats constituent certes une base indicative intéressante, la Cour constate toutefois qu'ils n'en demeurent pas moins insuffisants pour informer précisément la politique en matière de logements d'utilité publique et pouvoir évaluer rigoureusement sa pertinence.

Attribution, occupation et suivi

Dans un premier temps, et vu le volume de logements LUP (plus de 7'000) géré par les fondations immobilières de droit public (FIDP), la Cour s'est intéressée aux caractéristiques des dossiers acceptés par les FIDP. Sur la base des entretiens menés, il ressort que le critère d'urgence sociale est prépondérant dans le choix des futurs locataires, ce qui ne va pas sans poser de questions dès lors que ce même critère est absent de la loi. Néanmoins, la Cour constate que l'attribution des logements des FIDP répond à des procédures documentées et contrôlées. De plus, la base de données SIDLO compile l'ensemble des demandes de logements sociaux au niveau du canton. À chaque dossier est attribuée une « note » qui détermine le degré d'urgence. Depuis le 1er janvier 2018, les FIDP gèrent le quota des « urgences sociales » de l'État, soit 30%, par une convention signée entre les fondations et le Conseil d'État. Pour le « solde », les propriétaires attribuent les logements selon leurs propres critères, sous réserve que lesdits critères d'attribution légaux (taux d'effort, taux d'occupation, résidence, assujettissement, fortune) soient respectés.

Dans un second temps, l'attention de la Cour s'est portée sur le contrôle effectué par l'OCLPF. En effet, une fois que les locataires ont signé leur bail à loyer, le contrôle du respect des conditions d'entrée (respect des taux d'effort et d'occupation) est opéré annuellement par l'OCLPF et sa direction des locataires. Une prise de contact par courrier invite les locataires à communiquer tout changement intervenu dans l'année civile en cours qui viendrait modifier les conditions d'occupation. Le nombre de dossiers à traiter est d'environ 9'000 par année (en augmentation constante). Cette étape du contrôle, effectuée par l'administration, est importante puisqu'elle permet de déceler des changements de situation qui possiblement

débouchent sur le paiement d'une surtaxe ou sur des dérogations quant au taux d'occupation du logement. Les résultats des analyses menées relèvent que la mise à jour des données dans le cadre du respect des critères d'occupation des logements LUP se réalise sur une base volontaire. Néanmoins, si aucune information n'est transmise à l'OCLPF dans un délai de deux à trois ans, ce dernier procède à un contrôle et, le cas échéant, impose une surtaxe ou, dans le cas d'une sous-occupation, procède à une résiliation de bail dans un délai à définir.

Les limites du suivi du respect des conditions d'entrée sont connues de l'administration et découlent d'un manque de ressources.

Territorialisation et mixité sociale

Le soutien de l'accès aux logements et la spatialisation de nouveaux logements d'utilité publique doivent permettre aux ménages à revenus modestes d'échapper aux effets de ségrégation propres aux quartiers pauvres. Ces effets négatifs concernent notamment l'éducation, un défaut de liens sociaux utiles à l'insertion sur le marché du travail, ou l'étiquette négative qui est attachée à un quartier et qui participe à une perception biaisée de ses habitants auprès des employeurs potentiels. Une spatialisation adéquate des LUP doit également permettre au public cible d'éviter les problèmes liés au manque de transports publics permettant d'accéder aux différents centres d'emploi et d'infrastructures (magasins, banques, postes, écoles, centres de loisirs, etc.), ou encore les problèmes de violence urbaine.

La Cour constate que la mise en œuvre des LUP, au regard de la mixité sociale des quartiers dans lesquels les LUP sont réalisés, est largement limitée par les contraintes découlant du plan directeur cantonal 2030 et qu'elle est tributaire des difficultés auxquelles fait face la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) dans ses démarches d'acquisition face aux acteurs privés du secteur immobilier.

Conclusion

En considérant les contextes politique (cf. décisions du Grand conseil et votations populaires) et économique (cf. marché immobilier) actuels, la Cour conclut que les conditions ne sont pas réunies pour permettre aux autorités cantonales de mener une politique de LUP pertinente et efficace, répondant à la fois aux objectifs quantitatifs et qualitatifs que le législateur s'est fixé à l'époque.

Par ailleurs, cet examen ciblé n'a pas révélé de dysfonctionnements majeurs qui seraient de nature à justifier une investigation plus approfondie.

Ce faisant, la Cour des comptes renonce, en l'état, à lancer une mission d'évaluation ou d'audit.

Toutefois, au regard des éléments exposés plus haut, la Cour propose deux pistes de réflexion au département du territoire :

- Développer avec l'office cantonal de la statistique (OCSTAT) un indicateur permettant d'objectiver la répartition des revenus des ménages genevois et d'établir une correspondance entre les besoins ainsi mesurés et le nombre de logements sociaux détaillés par catégorie. Cette objectivation de la demande potentielle et de l'offre effective permettrait d'améliorer la pertinence de la politique en matière de logements d'utilité publique.
- Coordonner la politique en matière de logements d'utilité publique avec la loi relative à la politique de cohésion sociale en milieu urbain (LCSMU). Il s'agirait notamment d'intégrer, dans le rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP, l'objectif de mixité sociale. Cette démarche permettrait de mettre en relation la répartition territoriale des différentes catégories de logements d'utilité publique et les indicateurs de précarité développés par le centre d'analyse territoriale des inégalités (CATI-GE).

La mise en œuvre de ces deux éléments permettrait une meilleure pertinence et un pilotage plus efficace de la politique en matière de logements d'utilité publique et, le cas échéant, de guider une éventuelle réforme législative.

Au vu de l'intérêt public de la thématique abordée, une copie de la présente lettre sera publiée sur le site Internet de la Cour des comptes.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de notre haute considération.

Pour la Cour des comptes

François PAYCHÈRE, président

Isabelle TERRIER, magistrate

POLITIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

EXAMEN SOMMAIRE

COMMISSION DU LOGEMENT 28 SEPTEMBRE 2020

**LES ENJEUX DE LA POLITIQUE DES LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE**

- La pertinence et la réalisation de l'objectif quantitatif (l'accès effectif des ménages à revenus modestes aux LUP et l'atteinte d'un nombre de LUP représentant 20% du parc locatif cantonal).
- Le respect des critères d'octroi, l'effectivité de l'attribution, l'efficacité et l'efficience du processus de contrôle.
- La territorialisation des LUP en termes de mixité sociale.

RÉSULTATS

- Défaut d'identification et de qualification de la demande en logements sociaux.
- L'attribution des logements LUP répond à des procédures documentées et contrôlées. Cependant, le suivi du respect des conditions d'entrée est limité.
- La spatialisation des LUP, en termes de mixité sociale, est largement limitée par les contraintes découlant du plan directeur cantonal 2030 et des difficultés auxquelles fait face la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).



3

CONSTATS GÉNÉRAUX

- Les conditions ne sont pas réunies pour permettre aux autorités cantonales de mener une politique de LUP pertinente et efficace.
- Par ailleurs, cet examen ciblé n'a pas révélé de dysfonctionnements majeurs qui seraient de nature à justifier une investigation plus approfondie.



4



Cour des comptes – Route de Chêne 54 - 1208 Genève

tél. 022 388 77 90

<http://www.cdc-ge.ch>

Informations statistiques sur la situation du logement à Genève

Commission du logement,
audition du 28 septembre 2020

Hervé Montfort,
directeur de l'OCSTAT



Département des finances et des ressources humaines
Office cantonal de la statistique

09/10/2020 - Page 1

Sommaire

La présentation comporte deux volets :

1. Informations statistiques sur la situation du logement
2. Eléments méthodologiques, pour en savoir plus

Près de 236 800 logements dans le canton de Genève

- A fin 2019, le canton de Genève compte 236 791 logements.

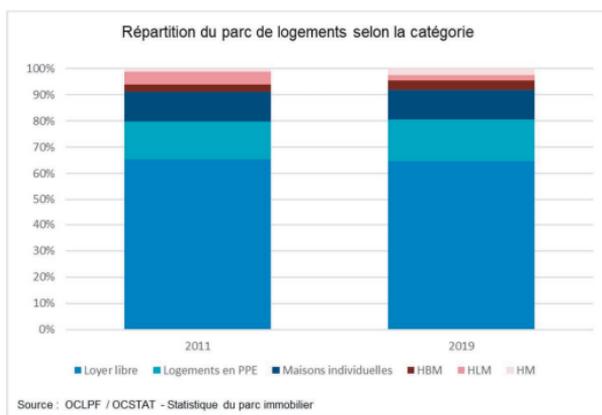
- Répartition par catégorie :

- Loyer libre : 148 624
- Logements en PPE : 36 808
- Maisons individuelles : 25 838
- HBM : 8 352, dont 8 347 LUP
- HM : 5 790, dont 1 563 LUP
- HLM : 4 806, dont 880 LUP
- 6 573 autres logements destinés à un usage personnel *

* Logements situés dans des bâtiments à moins de trois logements, hors maisons individuelles. Il s'agit principalement de logements de service.

09/10/2020 - Page 3

Entre 2011 et 2019, la part des différentes catégories de logement dans le parc évolue peu

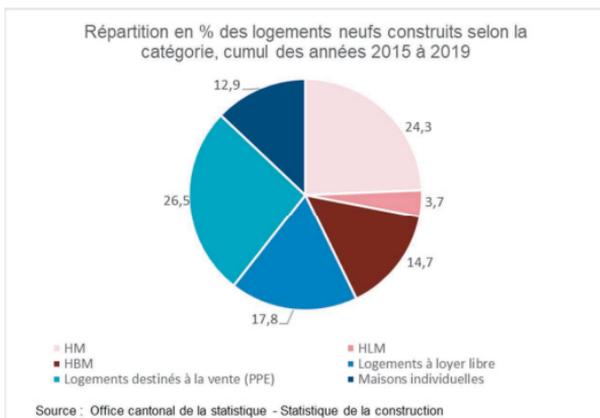


Les changements les plus notables :

- la part des HLM baisse de 4,8 % à 2,0 %
- la part des HM progresse de 1,1 % à 2,4 %
- la part des logements en PPE augmente de 13,9 % à 15,5 %

09/10/2020 - Page 4

10 773 logements construits entre 2015 et 2019



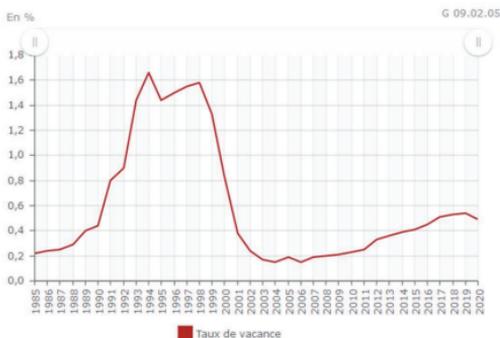
Plus de 2 000 logements construits par an en moyenne.

En regard de la part qu'ils représentent dans le parc, les HBM, HM et logements en PPE sont surreprésentés parmi les nouvelles constructions.

09/10/2020 - Page 5

Malgré une tendance à la hausse depuis 2007, le taux de vacance des logements reste bas : 0,49% en 2020

Taux de vacance des logements dans le canton de Genève, depuis 1985
Situation au 1er juin, en % (1)

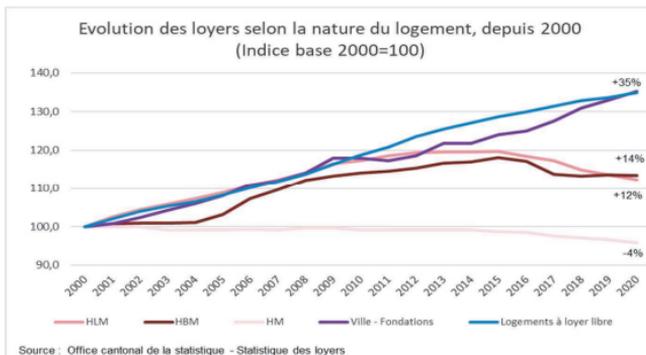


(1) Le taux de vacance est le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants.

Source : OCSTAT - Statistique des logements vacants

09/10/2020 - Page 6

Depuis 2000, la progression des loyers est plus marquée parmi les loyers libres que parmi les logements subventionnés

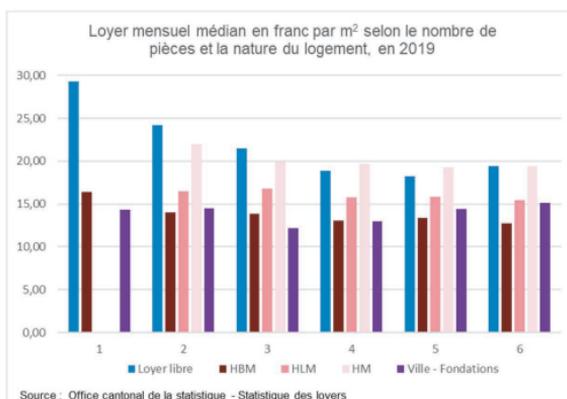


Parmi les logements à loyer libre, les hausses de loyer sont marquées lors de changement de locataire. Sans changement de locataire, elles sont très faibles.

La catégorie Ville - Fondations englobe des logements dont les loyers sont contrôlés par des collectivités publiques hors du cadre de la loi cantonale, notamment les logements propriété de la Ville de Genève, de la Fondation immobilière de la ville de Carouge et de la Fondation des logements pour personnes âgées.

09/10/2020 - Page 7

Loyers les plus élevés pour les logements à loyer libre; les plus bas pour les HBM



La catégorie Ville - Fondations englobe des logements dont les loyers sont contrôlés par des collectivités publiques hors du cadre de la loi cantonale, notamment les logements propriété de la Ville de Genève, de la Fondation immobilière de la ville de Carouge et de la Fondation des logements pour personnes âgées.

09/10/2020 - Page 8

7% des ménages peuvent être considérés à l'étroit dans leur logement

Ménages privés, selon la taille et le nombre de pièces d'habitation du logement, et degré d'occupation de 2013 à 2017

Moyenne sur 5 ans; effectif, répartition et intervalle de confiance

Canton de Genève

Logements de ... (cuisine non comprise)	Ménages de ...											
	1 personne		2 personnes		3 personnes		4 personnes		5 personnes ou plus		Total	
	Effectif ± (en %)	Effectif ± (en %)	Effectif ± (en %)									
une pièce	11 599	3,6	1 709	8,2	306	17,9	[62]	35,1	[46]	51,0	13 722	3,3
deux pièces	24 765	2,1	7 055	3,7	1 777	7,3	476	12,6	226	26,8	34 302	1,8
trois pièces	21 555	2,3	16 554	2,1	7 841	2,9	3 777	4,0	1 172	10,9	50 899	1,3
quatre pièces	9 575	3,9	14 249	2,1	10 433	2,3	8 946	2,2	3 935	5,4	47 139	1,3
cinq pièces ou plus	4 977	5,2	9 285	2,6	7 934	2,7	10 518	1,8	10 306	2,7	42 998	1,2
Total	72 470	0,4	48 831	0,6	28 291	0,6	23 781	0,6	15 687	1,8	189 061	0,3

Guide de lecture du tableau

Le degré d'occupation des logements peut être réparti en trois catégories. Une telle catégorisation est une simplification des définitions établies à l'échelon international, qui se basent sur des sources statistiques différentes, pas entièrement compatibles avec les données disponibles pour la Suisse.

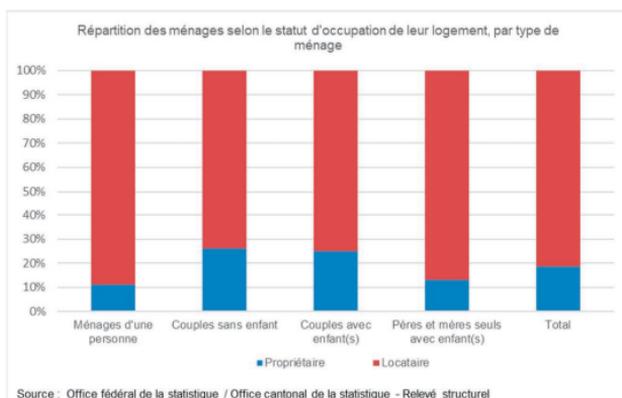
- occupation faible : au moins deux pièces de plus que d'occupant (logements sous-occupés);
- occupation équilibrée : nombres de pièces et de occupants égaux ou une pièce de plus que d'occupants ;
- occupation forte : nombre de pièces inférieur à celui des occupants (logements sur-occupés).

Le degré d'occupation peut donc être défini selon le schéma suivant :

Source : Office fédéral de la statistique - Relevé structurel

09/10/2020 - Page 9

18% des ménages sont propriétaires de leur logement



La part de ménages propriétaires de leur logement est la plus élevée parmi les couples avec ou sans enfant(s); elle est d'environ un quart.

09/10/2020 - Page 10

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

- L'OCSTAT coordonne le Registre des bâtiments et des logements (RegBL) du canton de Genève – un projet de règlement est en passe d'être présenté au Conseil d'Etat. Dans ce cadre, des bases de données sont constituées sur la base d'informations récoltées auprès d'autres services de l'Etat ou directement auprès des personnes qui déposent un projet de construction.
- Les informations récoltées ont deux objectifs :
 - transmission mensuelle des données à l'Office fédéral de la statistique (OFS) pour alimenter le Registre fédéral des bâtiments et des logements ;
 - production d'un certain nombre de statistiques cantonales dans le domaine de la construction.

09/10/2020 - Page 11

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

- Les statistiques publiées couvrent deux champs principaux :
 1. L'état et la structure des bâtiments et des logements
 - parc immobilier
 2. Les activités et les dépenses de construction
 - mouvement de la construction

09/10/2020 - Page 12

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

1. Etat et structure des bâtiments et des logements

- Le parc immobilier recense actuellement l'ensemble des bâtiments résidentiels et les logements ainsi que les bâtiments non résidentiels de plus de 20 m², à l'exclusion des garages privés et des bâtiments affectés uniquement à des activités du secteur primaire.
- Le stock de bâtiments résidentiels et de logements se base initialement sur le recensement fédéral de 2000. Le stock de bâtiments non résidentiels et des locaux se base, quant à lui, sur un recensement cantonal réalisé en 1995.
- Le parc immobilier, dans son ensemble, est dès lors mis à jour avec les données issues du mouvement de la construction et divers corrections ou ajustements ponctuels, fondés sur les informations collectées via les différentes sources externes.

09/10/2020 - Page 13

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

1. Etat et structure des bâtiments et des logements

- S'agissant des logements, les statistiques du parc immobilier produites par l'OCSTAT portent notamment sur les bâtiments d'habitation selon le type (maison individuelle, habitation à plusieurs logements, etc.) et la période de construction.
- Les résultats concernant les logements sont ventilés selon la période de construction du bâtiment, le nombre de pièces du logement, la catégorie du logement ou, encore, par commune ou par secteur statistique.

09/10/2020 - Page 14

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

1. Etat et structure des bâtiments et des logements

Parc de logements selon la **catégorie de logements** : informations publiées sur le site internet de l'OCSTAT :

- T 09.02.1.2.05 Logements subventionnés selon le type, depuis 1977
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_1_2_05.xls
- T 09.02.1.2.06 Logements subventionnés selon le type, par commune, depuis 2009
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_1_2_06.xls
- T 09.02.1.2.07 Logements subventionnés selon le type, par secteur statistique, depuis 2015
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_1_2_07.xls

Ces trois tableaux sont complétés chaque année par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et transmis à l'OCSTAT pour diffusion. Ces tableaux présentent le nombre de logements subventionnés selon le type (HBM, HLM, HCM et HM). Ils contiennent également le nombre de logements subventionnés qui sont LUP.

09/10/2020 - Page 15

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

1. Etat et structure des bâtiments et des logements

Limites :

- pas de résultats diffusés par l'OCSTAT sur les logements LUP qui ne sont pas subventionnés ;
- pas d'information diffusée sur les autres catégories de logements (PPE, loyer libre) *

* Les informations concernant les autres catégories de logements (PPE et loyer libre) ne sont pas diffusées publiquement en raison des limites exposées plus bas. Néanmoins, l'OCSTAT dispose d'informations à ce sujet. Ces sont elles qui figurent dans la diapositive n°3 de la présentation.

09/10/2020 - Page 16

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

1. Etat et structure des bâtiments et des logements

Limites (suite) :

- Les informations sur les logements en PPE proviennent du Registre foncier et sont transmises à l'OCSTAT par la direction de l'information du territoire (DIT). Elles sont fusionnées avec la base de données des bâtiments et des logements dont dispose l'OCSTAT. Les variables à disposition ne permettent pas de réaliser un appariement parfait entre ces bases de données. Par conséquent, les chiffres doivent être considérés comme des ordres de grandeur.
- L'information sur la catégorie PPE n'est disponible qu'au niveau du bâtiment. Elle est extrapolée au nombre de logements y figurant, en faisant l'hypothèse que l'ensemble des logements du bâtiment sont en PPE. Or, il est possible que certains bâtiments abritent des logements de plusieurs catégories différentes, lesquels sont, dans les résultats présentés ici, considérés en PPE.
- Il n'existe pas d'informations directes sur le stock de logements à loyer libre. Leur nombre est ici estimé en soustrayant du parc de logements, les logements subventionnés, les logements en PPE et les logements destinés à un usage personnel.

09/10/2020 - Page 17

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

2. Activités et dépenses de construction

L'OCSTAT se renseigne auprès de l'office des autorisations de construire (OAC) sur l'ensemble des projets de construction déposés dans le canton. Certaines informations sur les bâtiments (par exemple, numéro officiel de bâtiment ou surface d'emprise au sol) proviennent de la DIT et les caractéristiques des logements subventionnés ou en zone de développement de l'OCLPF. Finalement, les informations restantes sont récoltées directement par l'OCSTAT via deux enquêtes auprès des mandataires.

- La première enquête, adressée au mandataire dans le cadre de son dossier de demande d'autorisation de construire, permet d'avoir des premières informations sur le projet.
- La seconde est adressée trimestriellement aux mandataires ; elle permet de suivre le projet de construction.

→ Les informations proviennent donc de plusieurs sources différentes et sont rassemblées dans des bases de données tenues par l'OCSTAT.

09/10/2020 - Page 18

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

2. Activités et dépenses de construction

Deux types de statistiques sont produites à partir de ces informations récoltées.

D'une part, celles sur le mouvement de la construction, d'autre part, celles sur les dépenses de construction.

Les statistiques sur le mouvement de la construction, produites par l'OCSTAT, distinguent les différentes phases des projets de construction : demande déposée, autorisation délivrée, ouverture de chantier et achèvement des travaux.

09/10/2020 - Page 19

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

2. Activités et dépenses de construction

Au niveau du bâtiment, le nombre, le volume et la valeur selon les différentes phases de constructions sont publiés.

Au niveau des logements, la statistique distingue les logements construits dans de nouveaux bâtiments (notion de logements « neufs ») des logements issus de transformations de bâtiments déjà existants. Figure aussi le gain total de logements qui est le solde des logements neufs construits, des logements issus des transformations et des logements démolis.

La statistique dénombre les logements neufs selon notamment le type de bâtiment, le nombre de pièces, la catégorie du bâtiment (subventionné, PPE, etc.) ainsi que la commune ou la zone à bâtir. Elle distingue les logements issus de transformations selon le nombre de pièces et le type (surélévation ou aménagement des combles).

09/10/2020 - Page 20

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

2. Activités et dépenses de construction

Informations en lien avec le mouvement de la construction de logements **selon la catégorie** publiées sur le site Internet de l'OCSTAT :

- T 09.04.1.4.07 Logements neufs construits selon la catégorie, par commune, depuis 2000
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_04/T_09_04_1_4_07.xls
- T 09.04.1.4.08 Logements neufs construits selon la catégorie, dans le canton de Genève, depuis 2005
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_04/T_09_04_1_4_08.xls
- T 09.04.1.4.10 Logements neufs construits selon la catégorie et la zone d'affectation, depuis 2008
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_04/T_09_04_1_4_10.xls

09/10/2020 - Page 21

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

2. Activités et dépenses de construction

Limites :

- En raison d'annonces tardives, les chiffres publiés sont provisoires durant trois trimestres. Pour des raisons de qualité, les informations tardives sont enregistrées à la date réelle et non à la date où l'information a été réceptionnée. Les chiffres annuels définitifs sont donc disponibles en novembre de l'année suivante.
- Les logements « neufs » se limitent à ceux situés dans des bâtiments nouvellement construits.
- L'information est collectée par bâtiment ; elle est ainsi extrapolée au nombre de logements qui y figurent. Aucune information par logement n'est disponible dans les données OCSTAT.
- Pas de données disponibles sur les logements LUP subventionnés ou non.
- Les données collectées auprès des mandataires ne sont pas toujours de bonne qualité...

09/10/2020 - Page 22

Statistique de la construction : éléments méthodologiques

2. Activités et dépenses de construction

Informations en lien avec les dépenses de construction :

Les statistiques des dépenses de construction sont élaborées par l'OFS sur base des informations transmises dans le cadre du RegBL.

Elles présentent les dépenses de construction réalisées et prévues, selon notamment : le type de travaux (nouvelles constructions, transformations et travaux d'entretien), le genre de construction (bâtiment, génie civil), le type de maître d'ouvrage (secteur public ou privé) et la nature des travaux (routes, autres travaux de génie civil, habitation, autres bâtiments).

Les tableaux figurent à l'adresse suivante : https://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_04/tableaux.asp#9

09/10/2020 - Page 23

Données complémentaires : éléments méthodologiques

Données complémentaires issues du relevé structurel

Le relevé structurel (RS) est une enquête annuelle par échantillonnage, introduite pour la première fois en 2010 par l'OFS dans le cadre du recensement de la population modernisé. Plus de 20 000 résidents sont ainsi interrogés chaque année dans le canton de Genève. Le RS fournit des informations sur les thèmes suivants : population, ménages, famille, travail, mobilité, formation, langues, religions... logements.

Afin d'accroître la taille de l'échantillon et au vu du caractère structurel des informations relevées dans le RS, il est possible d'agréger les données de plusieurs enquêtes annuelles consécutives. Les résultats correspondent ainsi à une moyenne sur plusieurs années. Ce procédé, prévu dès la conception du RS, permet d'améliorer sensiblement la précision des résultats par rapport à ceux d'une seule année (réduction de la longueur des intervalles de confiance), mais aussi de proposer des résultats plus détaillés qu'avec les seules données annuelles (par exemple, résultats à la commune pour certaines communes du canton).

Avec cette enquête, l'OCSTAT produit des résultats sur les conditions d'habitation des résidents et le statut d'occupation du ménage.

09/10/2020 - Page 24

Données complémentaires : éléments méthodologiques

Données complémentaires issues du relevé structurel

- T 01.05.1.07 Ménages privés selon le statut d'occupation de leur logement, par type de ménage, de 2013 à 2017
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/01/01_05/T_01_05_1_07.xls
- T 09.03.4.01 Ménages privés, selon la taille et le nombre de pièces d'habitation du logement, et degré d'occupation, de 2013 à 2017
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_03/T_09_03_4_01.xls
- T 09.03.4.02 Ménages privés selon la taille et le nombre de pièces d'habitation du logement, de 2013 à 2017
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_03/T_09_03_4_02.xls
- T 09.03.4.03 Ménages privés selon le nombre de pièces d'habitation du logement et la taille, de 2013 à 2017
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_03/T_09_03_4_03.xls
- T 09.03.4.04 Ménages et taille moyenne des ménages selon le nombre de pièces d'habitation, de 2013 à 2017
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_03/T_09_03_4_04.xls
- T 09.03.4.05 Ménages et taille moyenne des ménages selon l'époque de construction et le nombre de pièces d'habitation, de 2013 à 2017
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_03/T_09_03_4_05.xls
- T 09.03.4.06 Ménages privés selon le degré d'occupation des logements, par commune, de 2013 à 2017
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_03/T_09_03_4_06.xls

09/10/2020 - Page 25

Données complémentaires : éléments méthodologiques

Données complémentaires issues de la statistique cantonale des loyers

La statistique cantonale des loyers (SCL) a pour objectif principal de fournir des informations sur le niveau et l'évolution des loyers dans le canton de Genève.

L'évolution des loyers entre notamment dans le calcul de l'indice genevois des prix à la consommation.

L'enquête sur les loyers est trimestrielle. En août, novembre et février, elle porte sur des échantillons de taille réduite (environ 1 900 logements). Ces relevés intermédiaires servent exclusivement à calculer l'évolution des loyers, donnée qui entre dans l'indice genevois des prix à la consommation. En mai, l'enquête porte sur un échantillon de plus grande taille (environ 19 000 logements). Ce relevé permet, en plus du calcul de l'évolution trimestrielle des loyers, d'obtenir des résultats détaillés sur le niveau et la structure des loyers.

Les logements pris en compte dans l'enquête sont les logements non meublés et loués dans des immeubles de trois logements au moins; les maisons individuelles sont donc écartées. En revanche, outre les appartements occupés par un locataire, l'enquête intègre des logements en coopérative.

09/10/2020 - Page 26

Données complémentaires : éléments méthodologiques

Données complémentaires issues de la statistique cantonale des loyers

La SCL distingue les catégories de logement suivantes :

- logements à loyer libre (distinction entre locataire et coopérateur depuis 2019),
- HBM (habitations bon marché),
- HLM (habitations à loyer modéré),
- HCM (habitations pour classes moyennes), jusqu'en 2009,
- HM (habitations mixtes),
- Ville / Fondations.

Les HBM, HLM et HM sont subventionnés dans le cadre de la loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Les logements d'utilité publique (LUP) dénombrés dès 2008, après l'adoption de la loi les régissant (I 4 06), ne font pas l'objet d'une rubrique propre. Ils sont considérés comme HLM ou HBM, selon la catégorie de logements LGL à laquelle ils appartiennent en plus d'être des LUP.

La catégorie Ville / Fondations englobe des logements dont les loyers sont contrôlés par des collectivités publiques hors du cadre de la loi cantonale, notamment les logements propriété de la Ville de Genève, de la Fondation immobilière de la ville de Carouge et de la Fondation des logements pour personnes âgées.

09/10/2020 - Page 27

Données complémentaires : éléments méthodologiques

Données complémentaires issues de la statistique cantonale des loyers

Extrait :

- T 05.04.1.01 Evolution des loyers, selon la nature du logement, depuis 1995

http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_1_01.xls

- T 05.04.1.07 Variation annuelle des loyers, selon le nombre de pièces et le statut du bail, depuis 2000

http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_1_07.xls

- T 05.04.2.08 Loyer mensuel médian par m² selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur statistique, le statut du bail, depuis 2016

http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_2_08.xls

Données complémentaires : éléments méthodologiques

Données complémentaires issues de l'enquête sur les logements vacants

L'enquête sur les logements vacants est une enquête fédérale, organisée par l'OFS et réalisée, pour le canton de Genève, par l'OCSTAT, qui sollicite la collaboration d'une vaste palette d'informateurs (agences immobilières, assurances, coopératives d'habitation, collectivités publiques, etc.). Elle se déroule annuellement et sa date de référence est fixée au 1^{er} juin.

L'unité d'observation est le logement vacant où, par logement, on entend un ensemble de pièces destinées à servir de résidence et comportant une cuisine ou cuisinette. Les mansardes et les chambres indépendantes dépourvues d'une cuisine ou d'une cuisinette ne font donc pas partie du champ de l'enquête.

Un logement est considéré comme vacant si, le jour de référence, il satisfait en même temps aux trois conditions suivantes :

- être inoccupé,
- être offert à la location ou à la vente, autrement dit, être sur le marché,
- être habitable.

09/10/2020 - Page 29

Données complémentaires : éléments méthodologiques

Données complémentaires issues de l'enquête sur les logements vacants

Extrait :

- T 09.02.2.2.02 Logements existants, logements vacants et taux de vacance, depuis 1985
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_2_02.xls

- T 09.02.2.2.04 Logements vacants par commune, depuis 2000
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_2_04.xls

- T 09.02.2.2.05 Logements vacants par secteur statistique, depuis 2000
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_2_05.xls

- T 09.02.2.2.14 Distribution de la durée de vacance des logements vacants selon le type de logement, depuis 2010
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_2_14.xls

09/10/2020 - Page 30

Loyer mensuel médian par m² selon le nombre de pièces et la nature du logement, en 2019 (1)

Situation en mai, en franc par m² Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)							
	1	2	3	4	5	6	7 ou plus	Ensemble
Ensemble des logements, selon la nature	28.75	22.10	19.85	17.95	17.75	18.70	20.75	19.30
A loyer libre	29.30	24.20	21.50	18.85	18.25	19.40	21.00	20.55
Subventionnés (au sens large)	15.00	14.55	14.20	14.80	16.00	16.40	15.45	15.00
Subventionnés selon la loi cantonale	16.40	14.90	16.10	15.80	16.35	16.65	16.75	16.05
HBM	16.40	14.00	13.85	13.05	13.35	12.70	()	13.45
HLM	()	16.45	16.80	15.80	15.85	15.45	()	15.95
HM	()	21.95	19.90	19.65	19.25	19.45	()	19.60
Ville - Fondations (2)	14.30	14.50	12.15	12.95	14.45	15.10	()	13.20

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprises.

(2) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers



Office cantonal de la statistique - OCSTAT

Loyer mensuel net, caractéristiques des ménages de locataires/coopérateurs et nombre de pièces de leur logement, selon le degré d'occupation du logement, en 2015-17 (1) (2)

T 04

Canton de Genève

Moyenne

Loyer mensuel net, en franc

Ménages de locataires ou coopérateurs	1'408
Occupation faible du logement	1'514
Occupation équilibrée du logement	1'366
Occupation forte du logement	1'314

Part du loyer net dans le revenu brut, en %

Ménages de locataires ou coopérateurs	14.1
Occupation faible du logement	16.8
Occupation équilibrée du logement	13.3
Occupation forte du logement	11.0

Age moyen du ménage, en année (3)

Ménages de locataires ou coopérateurs	53.2
Occupation faible du logement	59.0
Occupation équilibrée du logement	51.1
Occupation forte du logement	47.4

Taille moyenne du ménage, en nombre de personnes

Ménages de locataires ou coopérateurs	2.2
Occupation faible du logement	1.5
Occupation équilibrée du logement	2.3
Occupation forte du logement	4.2

Nombre de pièces du logement, cuisine non comprise

Ménage de locataires ou coopérateurs	3.2
Occupation faible du logement	3.8
Occupation équilibrée du logement	2.9
Occupation forte du logement	2.8

(1) Ménages privés dans la population résidante permanente. Les fonctionnaires internationaux, les diplomates et les membres de leur famille ne sont pas pris en compte.

(2) Le degré d'occupation des logements est réparti en trois catégories. Une telle catégorisation est une simplification des définitions établies à l'échelon international, qui se basent sur des sources statistiques différentes, pas entièrement compatibles avec les données disponibles pour la Suisse.

- occupation faible : au moins deux pièces (cuisine non comprise) de plus que d'occupant (logements sous-occupés);
- occupation équilibrée : nombre de pièces (cuisine non comprise) et d'occupants égaux ou une pièce de plus que d'occupants ;
- occupation forte : nombre de pièces (cuisine non comprise) inférieure à celui des occupants (logements sur-occupés).

(3) Pour les ménages de type "Couple", l'âge du ménage est l'âge de la personne la plus âgée au sein du couple (même si une autre personne plus âgée vit dans ce ménage), pour les autres ménages l'âge du ménage correspond à l'âge de la personne la plus âgée.

Source : Administration fiscale cantonale / Office cantonal de la statistique / Office fédéral de la statistique