

*Date de dépôt : 3 avril 2012*

## **Rapport**

**de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>mes</sup> et MM. Christian Dandrès, Anne Mahrer, Irène Buche, Sylvia Nissim, Jacqueline Roiz, Lydia Schneider Hausser, Roger Deneys, Jean-Louis Fazio, Christine Serdaly Morgan, Manuel Tornare, Anne Emery-Torracinta, Marie Salima Moyard et François Lefort modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Fondation pour le logement des jeunes)**

*Rapport de majorité de M. Jacques Béné (page 1)*

*Rapport de première minorité de M<sup>me</sup> Sylvia Nissim (page 75)*

*Rapport de seconde minorité de M<sup>me</sup> Irène Buche (page 80)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Jacques Béné**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission du logement s'est réunie à 6 reprises le 7 novembre 2011, les 9, 16, 23 et 30 janvier 2012, ainsi que le 6 février 2012, sous la présidence de M<sup>mes</sup> Dominique Rolle et Irène Buche, et de M. David Amsler.

La commission a pu bénéficier de la présence de M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice à l'Office du logement, M. Philippe Favarger, directeur à l'Office du logement et M<sup>me</sup> Laetitia Zaghouane, Cheffe de projet au DCTI.

Les procès-verbaux ont été tenus par MM. Guillaume Gönczy et Lionel Binz.

Que tous soient remerciés pour leurs contributions aux travaux de la commission.

### **Présentation du projet de loi par M<sup>me</sup> Sylvie Nissim et M. Christian Dandrès, auteurs.**

M<sup>me</sup> Nissim propose de présenter rapidement le contexte de la situation. Elle explique que la problématique du logement touche spécialement les jeunes pour plusieurs raisons : ils ont des petits salaires, ou pas de salaires, ils n'ont pas toujours des parents qui peuvent se porter garants, ils souffrent d'un taux de tournus assez important puisqu'ils restent rarement plus de 4 ans et ils préfèrent louer une chambre à un appartement entier; ce ne sont donc pas de très bons locataires. Elle ajoute qu'ainsi prétérités, il est encore plus difficile pour eux que pour le reste de la population de trouver un logement. Elle précise qu'il existe différents organismes qui contribuent à remédier à cette situation, tels que la coopérative de logement pour personnes en formation (ci-après CIGUË), le bureau des logements de l'Université ou l'Hospice général, mais que ces derniers sont débordés. Elle indique que l'Hospice général doit parfois refuser des demandes par manque de place. Elle ajoute que cette situation est problématique au niveau de la mobilité universitaire puisque certains étudiants étrangers ne viennent pas à Genève en raison de la difficulté à se loger.

Elle explique que ce projet de loi (ci-après PL) propose une solution au problème spécifique du logement des jeunes en formation. M<sup>me</sup> Nissim indique que le PL 10873 aurait pour objectif de créer un nouveau parc immobilier destiné aux jeunes, à des prix raisonnables, avec des contrats par chambre, par exemple. Elle ajoute que le PL aura aussi pour fonction d'assurer l'intermédiaire entre des personnes qui ont des chambres à louer et des jeunes en formation, comme une régie le ferait pour un propriétaire. Elle déclare qu'il y aurait donc plusieurs possibilités d'action pour cette fondation.

M. Dandrès poursuit en expliquant que ce projet de loi trouve ses racines dans le rapport que la Suisse a rédigé suite à l'acceptation du Pacte I de l'ONU relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Il ajoute que la Confédération a mis longtemps à rendre ce rapport sur l'application de ces lois et que lorsqu'elle l'a rendu il a été fait un constat pour voir quels étaient les points qui méritaient le plus d'attention ou étaient en opposition avec le gouvernement fédéral. Il indique qu'un rapport de la coalition suisse romande

des droits économiques, sociaux et culturels, qui comprend une trentaine d'organisations, a également été fait en parallèle. Il explique que des experts de l'ONU ont examiné le rapport et le contre-rapport et ont émis un certain nombre de recommandations sur un certain nombre de points. Il ajoute que pour que le contre-rapport bénéficie d'un certain écho, des conférences ont été organisées; suite à ces dernières, un groupe de travail a été formé pour essayer de trouver des solutions à ces problèmes, principalement à celui du logement. Il précise que les membres de ce groupe n'avaient pas d'implication professionnelle.

Il indique que le travail qu'ils ont mené et les différents contacts qu'ils ont eus, notamment avec l'Hospice général et son service Infor jeunes, ont abouti à ce projet de loi. Il affirme que ce PL se calque sur la structure des fondations immobilières de droit public.

M. Dandrès déclare qu'il comporte toutefois deux nouveautés. La première concerne les conditions d'accès au logement : il faut avoir entre 18 et 35 ans, être en formation ou jeune travailleur. Il précise qu'une condition de revenu est exigée, ce dernier ne doit pas excéder les deux tiers du salaire médian genevois. Il indique que le cercle des bénéficiaires a été discuté longuement, notamment avec Infor jeunes qui a relevé un certain nombre de problèmes auxquels est confrontée la population, notamment les apprentis. Il explique que la situation des apprentis est parfois problématique, car il arrive à ces derniers de commencer tard leur formation, ils ont parfois une situation familiale difficile et aimeraient prendre leur autonomie sans le pouvoir à cause de leur maigre revenu. Il ajoute que d'autres problématiques ont été soulevées, notamment celle des personnes en rupture de formation qui aimerait pouvoir se réinsérer, mais ne peuvent pas le faire car pour trouver une place de formation, il faut une adresse et un toit. Il ajoute que la deuxième nouveauté est celle du conseil de fondation qui est un système composé de trois membres désignés par le Conseil d'Etat et choisis pour leurs compétences, un membre par parti représenté au Grand Conseil et trois membres élus parmi les locataires bénéficiaires, réunis en assemblée générale. Il indique qu'il existe peu de données sur le nombre de logements étudiants manquant à Genève. Il explique que le DAEL (actuel DCTI) a fait une étude en 2003 qui faisait état de 1200 logements manquant pour les jeunes dont 1000 pour l'Université. Il précise que ce chiffre est antérieur à la construction des HES et qu'il doit donc être actualisé à la hausse. Il ajoute que ces statistiques ne tiennent pas compte des apprentis ou des personnes en recherche de formation, une cinquantaine de personnes selon Infor jeunes. Il explique que les intérêts du projet sont multiples : éviter aux familles de payer des logements à leurs enfants, contribuer à l'autonomie des personnes

en formation, soutenir la mobilité universitaire et trouver des logements pour les personnes qui effectuent des stages au sein d'organisations internationales. Il déclare donc que ce projet est, de manière générale, un soutien à la formation car si un étudiant ne bénéficie pas d'un logement accessible, il doit travailler de manière excessive professionnellement et passe donc moins de temps aux études. Il conclut en indiquant que l'Université de Genève, la Conférence des directeurs de foyers de Genève et les HES soutiennent le projet.

Un député (PDC) demande s'il n'existe pas de chiffres plus précis et plus actuels que ceux cités par M. Dandrès. Il indique qu'il est membre de la fondation universitaire pour le logement des étudiants (ci-après FULE), qui a pour but de créer des logements pour les étudiants universitaires principalement. Il se demande dans quelle mesure la création de cette fondation permettrait de faire avancer les choses, car le problème n'est pas au niveau de la structure mais du manque de terrains.

M. Dandrès répond qu'il ne dispose que de cette étude étant donné que c'est la seule sérieuse qui existe à ce sujet. Il indique que selon les chiffres qui sont ressortis dans les différentes discussions qu'il a eues, la demande de tels logements se situerait entre 1200 et 2000, apprentis et étudiants en HES compris.

M<sup>me</sup> Nissim précise que ce chiffre ne comprend pas les étudiants étrangers qui ne viennent pas à Genève expressément à cause de la difficulté à trouver un logement.

M. Dandrès explique que les organisations qui existent déjà se concentrent chacune sur un secteur défini. Il indique que le PL 10873 aurait une approche plus générale qui comblerait les lacunes que possèdent les organisations actuelles. Il cite l'exemple des personnes qui, ne trouvant pas de logement une fois leur formation achevée, se voient obligées de retourner auprès de leur famille. Il explique que la fondation posséderait des critères suffisamment souples pour que les personnes en formation puissent, par la suite, maintenir leur indépendance.

Un député (L) se demande si ce projet aurait une réelle efficacité. Il affirme qu'il existe déjà un nombre considérable de structures similaires qui n'arrivent que peu ou pas à créer des logements et se demande pourquoi celle-ci y arriverait. Il indique que la CIGUË ou la coopérative de l'habitat associatif (ci-après CODHA) pourraient tout à fait construire des logements pour étudiants avec des dotations de l'Etat. Il ne voit pas en quoi le fait de rajouter un organisme serait utile. Il pense que des structures qui sont aptes à

effectuer les tâches prévues par le PL existent déjà et que si elles ne le font pas c'est qu'il existe un autre problème : le manque de projets réalisables.

M. Dandrès indique que les représentants de la CIGUË seront plus à même de répondre à ces questions. Il a pu toutefois relever d'après les discussions qu'il a pu mener, qu'il manque un opérateur central, un constructeur. Il déclare que la plupart des organismes qui existent actuellement ne remplissent pas cette tâche et que les organismes qui le font n'en font pas une priorité. Il ajoute que le PL est calqué sur la loi générale sur le logement (ci-après LGL) car il ne s'agit pas de construire une nouvelle superstructure. Il déclare qu'il s'agirait d'une structure simple, bénéficiant de peu d'administration, car gérée en partie par le secrétariat de la fondation immobilière de droit public, mais où un conseil serait chargé, en plus de la gestion, de prendre en compte les caractéristiques dont les bénéficiaires ont besoin. Il précise que les logements estudiantins possèdent des besoins particuliers, en terme de baux; ces derniers durent en général dix ou onze mois, le temps de la période universitaire. Il ajoute qu'il faudrait prévoir des appartements de nature communautaire de manière à ne pas gaspiller du terrain et réduire les coûts. Il ajoute qu'il n'est pas utile de créer une structure gigantesque car la demande maximum est de 2000 logements de ce type. Il pense donc qu'il est possible d'atteindre ces objectifs avec peu de moyens administratifs, quant aux fonds nécessaires, il les estime à quinze millions de francs.

M<sup>me</sup> Nissim explique que le but recherché n'est pas de créer quelque chose qui existe déjà mais de permettre un regroupement des organisations actives dans ce domaine, spécifiquement pour des personnes qui ne sont à l'heure actuelle pas comprises dans les critères de ces organisations. Elle explique qu'un travail a été fait pour limiter au maximum la charge administrative afin que cette fondation puisse fonctionner avec un personnel inférieur à 25 personnes.

Un député (L) pense que la CIGUË est plus à même de mener une telle opération, étant une organisation spécialisée dans le logement des jeunes, connaissant ce genre de baux et étant déjà constructeurs.

M<sup>me</sup> Nissim explique que cette discussion a déjà été menée et que la CIGUË désire rester une petite organisation. Elle rappelle que c'est une coopérative gérée par des jeunes qui ne désire pas se développer dans ce sens-là.

M. Dandrès ajoute que, la CIGUË étant une coopérative, elle ne peut loger que ses propres membres et ne pourrait donc pas remplir cette mission, risquant alors d'enfreindre la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par

des personnes à l'étranger (LFAIE) en logeant des étudiants extracommunautaires par exemple.

M<sup>me</sup> Nissim rappelle que la CIGUË a participé à l'élaboration de ce PL et qu'elle était en faveur d'une organisation nouvelle, plus globale, plus grande, qui regrouperait plus de choses. Elle répète que ses représentants seront plus à même d'expliquer cela lors de leur audition.

Un député (UDC) explique qu'il a rencontré ces personnes au mois de juillet et qu'il a, à cette occasion, essayé de leur faire comprendre qu'il existe déjà bon nombre de fondations de droit public, y compris dans les communes, mais qui n'utilisent pas toujours leur dotation. Il ajoute que le projet de logement sur le stade des charmilles est attendu de longue date. Il se demande pourquoi cela n'avance pas alors que tous les éléments requis sont là. Il pense que les fondations de droit public qui existent déjà sont armées au niveau du secrétariat, de la logistique et du service technique. Il précise que tous les partis sont représentés dans ces dernières. Il se demande s'il ne faudrait pas modifier certains règlements et certaines lois pour éviter « d'en mettre une couche supplémentaire ».

M. Dandrès indique que si le cadre de la LGL a été repris, c'est dans le but de ne pas créer une administration complète. Il explique que le travail serait fait en partie par le secrétariat des fondations de droit public. Il ajoute que la nouveauté est le conseil de fondation.

M<sup>me</sup> Nissim rappelle que cette fondation serait spécialisée dans le logement des jeunes, qu'il s'agit de besoins réduits. Elle affirme toutefois que toutes les possibilités sont ouvertes en terme de construction. Elle mentionne le crédit d'étude cité lors d'une séance précédente qui va dans le même sens.

Une députée (Ve) aimerait avoir la confirmation qu'il existe peu d'acteurs ciblés sur la création de logements pour jeunes en formation. Elle rappelle que la CODHA n'a pas pour objectif premier les logements pour jeunes. Elle se demande donc si la CIGUË est la seule organisation active dans ce domaine-là, tout en rappelant que cette dernière est assez petite dans sa structure.

M<sup>me</sup> Nissim répond qu'il existe des acteurs actifs dans la création de logements pour jeunes, mais qui ne couvrent pas exactement le spectre d'action que le PL vise. Elle indique que ce dernier comblerait donc les lacunes existantes.

M. Dandrès explique que la FULE est l'organisation qui a la vision la plus large et le champ de compétences le plus complet, puisqu'elle englobe les HES et différentes écoles affiliées. Il indique qu'elle est toutefois centrée

sur des études de type universitaire. Il regrette donc que les apprentis et les stagiaires ne soient pas couverts par cette structure, tout comme les personnes qui viennent d'achever leurs études. Il pense donc qu'une modification des structures existantes ne serait pas satisfaisante pour une population qui représente l'avenir du canton. Il est d'avis qu'il faut, par ce projet, favoriser les conditions d'études mais également le passage entre les études et l'emploi.

Un député (L) précise qu'il siège au Centre universitaire protestant (ci-après CUP) qui gère 80 logements sur deux bâtiments. Il indique que le CUP cherche un troisième immeuble et a donc postulé pour un droit de superficie pour un bâtiment proche de l'hôpital. Il explique qu'il y a eu trente candidatures d'entités pour ce droit de superficie. Il demande donc à M. Dandrès ce qui lui fait dire que les organisations actuelles ne s'intéressent pas au problème du logement des jeunes en formation. Il ajoute que ces entités sont privées. Il mentionne que tous les logements étudiants de l'EPFL, par exemple, proviennent de fonds privés. Il pense donc que les organisations privées se préoccupent de la problématique du logement des jeunes.

M. Dandrès répond que l'Etat ne doit pas être le seul bailleur de fonds et que si des dons privés sont effectués, la fondation doit les accepter. Il précise qu'il ne condamne pas les différentes structures existantes qui effectuent selon lui un travail exemplaire. Il pense toutefois que chacune possède son angle d'attaque et qu'il manque une approche d'ensemble. Il ajoute qu'il manque par exemple des structures pour les apprentis et les personnes en recherche de formation.

M<sup>me</sup> Nissim affirme que leur volonté est de créer quelque chose de plus large, qui englobe plus de personnes.

M. Dandrès déclare qu'il existe dans le logement une capacité supérieure aux autres secteurs à pouvoir obtenir des subventions publiques. Il pense toutefois que le problème ne se situe pas à ce niveau-là et qu'il manque une structure qui puisse mener à bien des projets d'envergure. Il explique que si la CIGUÉ pouvait mener à bien des projets d'une cinquantaine de logements, elle ne pourrait le faire pour des centaines car sa structure n'est pas adaptée.

Un député (L) indique que l'Université a déjà désigné des parcelles autour du site des HES et qu'elle n'a pas besoin d'une fondation de droit public pour réaliser ses cités universitaires, puisqu'elle va le faire avec des fonds privés. Il ne voit pas en quoi une fondation de droit public va aider l'Université à créer ces logements.

M<sup>me</sup> Nissim explique que l'Université a déjà annoncé que ces structures seront immédiatement complètes et qu'il manquera à nouveau des chambres. Elle répète que ces logements ne concernent pas les apprentis.

M<sup>me</sup> Dulon explique qu'en 2004, la loi 8885 a été votée; elle a modifié la LGL pour donner un nouveau but à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après FPLC), ce nouveau but étant de favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation. Elle indique qu'à cette occasion un capital de dotation de dix millions a été attribué à la FPLC. Elle ajoute que l'objectif qui a été fixé était de mettre sur le marché 500 chambres. Elle affirme que 263 chambres sont en exploitation et 304 sont en construction. Elle informe qu'il restera un capital de 1,2 million de francs à la FPLC sur les 10 millions votés.

M. Dandrès indique que ces informations lui ont été communiquées mais que des éléments supplémentaires sont prévus dans le projet de loi : la gestion, la fixation du prix des loyers, par exemple. Il affirme donc que le PL ne se résume pas uniquement à la construction car il s'agit de faire bénéficier une population spécifique qui possède des besoins particuliers, ce que la FPLC ne peut faire.

M<sup>me</sup> Nissim précise que les 3 membres élus parmi les locataires qui siègeraient est également l'un des ajouts du projet.

M. Dandrès indique que si la fondation est créée, la FPLC pourra lui céder des chambres.

M<sup>me</sup> Dulon explique que la FPLC a cédé des droits de superficie ou effectué des prêts hypothécaires à la CIGUË, à la FULE, à la Fondation Immobilière des Unions Chrétiennes de Genève (FIUCG), et à la IHEID mais pas à d'autres fondations immobilières de droit public.

Un député (L) pense que ce projet est une mauvaise réponse politique à un vrai problème, celui de la construction et du logement. Il pense que, le marché ne répondant à aucune attente, il faudrait un projet de loi pour chaque catégorie de personnes qui cherche un logement. Il ne pense pas que la création d'une fondation règle le problème. Il est d'avis que cela peut rapidement coûter cher. Il indique que les jeunes peuvent déjà être logés dans des établissements aux mains des fondations de droit public. Il craint que la fondation prévue par le PL reste inactive. Il pense que si la CIGUË peut construire 40 logements, elle peut en construire 300 et qu'elle sera encline à le faire.

M. Dandrès se demande à partir de quand il faut créer une politique publique. Il pense que ce PL possède différents critères qui rendent cette

politique publique nécessaire. Il cite le nombre de personnes concernées dans la mesure où Genève se prétend un centre de formation de niveau international. Il précise que le PL respecte le principe de subsidiarité. Il rappelle finalement que certaines personnes qui pourraient bénéficier des logements de la fondation ne sont pas universitaires mais en stage, en recherche d'emploi, ou débutent dans le milieu professionnel. Il indique qu'il s'agit d'une catégorie importante de la population. Il pense donc qu'au vu de ces arguments, il y a matière à mener une politique publique dans ce domaine.

Un député (L) demande comment l'exploitation des logements se ferait. Il aimerait savoir quel serait le statut du locataire et qu'est ce qui permet d'affirmer que ces logements seront bel et bien destinés aux personnes visées.

M. Dandrès explique que le premier critère est l'âge, qui est limité à 35 ans. Il indique que la question du revenu est aussi importante puisque ce dernier ne doit pas excéder les deux tiers du salaire genevois médian. Il pense donc que le cadre est fixé.

Le député (L) rappelle que le salaire genevois médian en 2008 était de 6800 francs par mois. Il se demande comment le calcul va être fait précisément et comment s'assurer que ces critères soient respectés.

M. Dandrès encourage la commission à se pencher sur ces questions.

Un député (PDC) aimerait rappeler que le meilleur moyen d'expression de la volonté publique n'est pas la création d'une entité mais l'action. La volonté publique de la ville de Genève s'est manifestée par l'octroi du droit de superficie précité et on a assisté à une concurrence acharnée pour l'obtenir. Il explique que cela montre bien que si des politiques doivent être mises en œuvre elle doivent faire l'objet de mesures concrètes comme mettre à disposition des droits de superficie ou acquérir des terrains. Il indique qu'il préside une fondation communale pour le logement à Bernex et qu'il a été manifesté en son sein une volonté de mixité quant à la population vivant dans les appartements. Il a été donc proposé deux appartements communautaires destinés à des jeunes dans le cadre d'un projet de construction normal. Il pense donc que c'est une piste que les fondations immobilières de droit public « traditionnelles » pourraient poursuivre dans leurs futurs projets.

Un député (UDC) aimerait savoir sur quelle base a été déterminé le capital de dotation de la fondation, prévu par l'article 14I al.2, qui s'élève à 15 millions.

M. Dandrès répond que c'est la somme nécessaire pour obtenir un prêt hypothécaire suffisant, avec une base entre 10 et 20% de fonds propres.

## **Audition de MM. Florian Barro, Président, et Damien Clerc, Secrétaire général de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)**

M. Barro indique que la FPLC n'a pas sollicité formellement d'audition mais qu'elle y a été invitée. Il explique que la FPLC a été créée en 2001 suite à la volonté du Grand Conseil de dissoudre la Fondation Cité Nouvelle II et de la transformer en une fondation de droit public. Il fait savoir que la FPLC a récupéré une partie des actifs de la Fondation Cité Nouvelle II, et que la FPLC était dotée d'un crédit de quinze millions de francs et de quinze millions en immeubles. Il relève que de grosses transactions ont eu lieu autour de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGE. Il ajoute que la FPLC a également acquis 93% du capital-actions de la RISA et qu'elle essaie actuellement d'acquérir les 4-5% manquants. Il informe qu'un rapport d'activité annuel est parvenu aux députés.

M. Barro indique qu'un projet de loi modifiant la LGL a vu le jour sous l'impulsion de M<sup>me</sup> Künzler, prévoyant un budget de dix millions de francs pour la réalisation d'environ 500 chambres pour étudiant à Genève. Il ajoute que ce but figure dans les statuts de la FPLC à l'art. 10 al. 2 litt. h qui prévoit « *la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation* ». Il relève qu'il s'agissait de faire au mieux à l'époque, et que la FPLC a travaillé avec la Conférence des directeurs des résidences pour étudiants, avec la CIGUË et la CODHA sous forme d'appui logistique. Il signale que presque 300 logements ont été réalisés, et que 267 sont encore dans le pipeline. Il fait circuler un tableau concernant les logements pour étudiants réalisés avec les dix millions, dont il reste encore un million. Il explique que ces 567 chambres auront été réalisées avec un budget total de 8,3 millions.

M. Barro relève que le PL10873 reprend dans son architecture le texte de la LGL, la loi qui a notamment créé la FPLC. Il remarque que le projet de loi n'évoque pas l'approbation des statuts de la fondation, ni le lieu dans lequel elle devrait se situer. Il fait savoir que la FPLC n'a pas l'interdiction d'aller investir ailleurs, même si elle ne l'a pas fait jusqu'à aujourd'hui. Il indique que la question s'était posée pour la gare d'Annemasse. Il signale qu'il n'est pas fait mention non plus de faire de rapport annuel au Grand Conseil.

M. Barro explique que la FPLC n'a pas pour vocation de gérer des immeubles. Il indique qu'elle le fait *in concreto* car elle acquiert certains immeubles promis à démolition en vue de la création de logements collectifs. Il indique que des immeubles ont été acquis dans le cadre de la RISA ou de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGE, et que ceux-ci sont en gestion auprès de régies avec principes stricts pour les loyers et le taux

d'occupation. Il souligne que le but de la FPLC n'est pas de faire de la gestion active de locataires, mais de faire de la promotion, la gestion étant dévolue aux fondations HBM et aux coopératives. Il signale qu'en cas de création d'une fondation pour le logement des étudiants, il faudra savoir comment gérer ces logements et mettre en place une infrastructure y relative. Il rappelle notamment que la rotation annuelle importante des étudiants rend les choses difficiles, et estime que cette fondation devrait être bien dotée en gestion locative.

M. Barro indique que les dix millions de la FPLC vont être épuisés, si cette fondation est créée, afin de terminer le programme prévu. Il signale que les logements déjà créés ont été remis à la FULE, à la CIGUË ou à la FRUI. Il ajoute qu'un chantier est en cours avec l'IHEID, et que le BCAS pourrait également recevoir une partie de la dotation. Il relève que la nouvelle fondation ne rentrera pas en concurrence avec la FPLC, à l'exception de la création de logements. Il pense qu'il ne sera pas évident de trouver des endroits pour les étudiants, car ceux-ci sont entre autres sensibles à la distance du centre-ville. Il prend l'exemple des logements de la FULE sur la route de Peney à Vernier, dont l'accessibilité n'est pas évidente. Il indique que la FPLC travaille en synergie avec les fondations HBM et qu'elle a l'habitude de travailler ainsi, et il ne voit pas de problèmes de cohabitation à la rue Gourgas notamment si la nouvelle fondation devait s'y installer.

M. Barro conclut qu'il faudra rajouter et modifier des articles dans la LGL, pour que la FPLC ne soit plus concernée par le logement étudiant. Il signale que le Grand Conseil devra faire des arbitrages afin d'éviter des missions qui se recourent.

Une députée (MCG) est intriguée par les investissements sur France et demande plus de détails à ce propos.

M. Barro répond que cet élément s'inscrivait dans la modification du réseau des TPG qui ira au-delà des frontières. Il indique que la FPLC s'était posé la question lorsque la situation était difficile il y a trois ou quatre ans, par rapport à Annemasse et en relation avec les communaux d'Ambilly. Il relate que la FPLC s'était confrontée intellectuellement à la possibilité de résoudre la problématique des logements de l'autre côté de la frontière. Il souligne que la FPLC n'est toutefois pas allée plus loin, à cause de différents problèmes. Il rappelle que la FPLC est très active sur les acquisitions de terrains en zones de développement. Il explique qu'elle dispose d'une capacité d'acquérir sans grandes restrictions.

M. Clerc ajoute que cette question a été débattue au Grand Conseil car un nouveau collaborateur avait des contacts avec des promoteurs sur France à l'époque.

Une députée (Ve) estime que la réflexion autour d'Annemasse est intéressante car elle s'inscrit dans le cadre de l'agglomération. Elle considère que ces réflexions devraient être poursuivies, car les étudiants ne sont pas tous genevois. Elle ajoute que certains quartiers à Annemasse sont en train d'être réhabilités et relève qu'il serait intéressant de travailler avec les autorités locales et d'effectuer un travail transfrontalier.

M. Barro informe que M. Claude Mudry, membre du conseil de la FPLC habitant sur France, avait donné quelques pistes à ce propos. Il signale néanmoins une problématique émanant du droit de préemption systématique des autorités municipales, qui pourrait constituer un frein. Il remarque que cette action pourrait être perçue comme une mesure d'agressivité en allant manger du terrain sur France. Il relève que, si cet élément devait être développé, une communication générale s'avérerait nécessaire afin de ne pas faire passer un mauvais message.

La députée (Ve) reconnaît qu'il s'agit d'une question compliquée, mais elle estime qu'il faut mettre cette dynamique en marche.

Un député (PDC) relève que ce ne sont pas les acteurs qui manquent sur le marché du logement, mais plutôt les opérations et les terrains disponibles. Il demande à M. Barro comment il voit l'arrivée d'un nouveau partenaire dans ce domaine, et si collaboration est envisageable. Il demande si la création d'une nouvelle fondation est susceptible d'améliorer la situation, ou si celle-ci risque de se heurter au problème majeur, à savoir le manque de disponibilité de terrains.

M. Barro rappelle que la première réaction de la FPLC, lorsqu'elle a été dotée des dix millions, a été d'écrire à la Conférence des directeurs de foyers pour qu'ils mettent en œuvre des projets, alors que ceux-ci n'ont pas réagi. Il signale que les logements pour étudiants sont toujours pleins, et que les directeurs n'ont a priori pas besoin de se poser la question de modifier quelque chose qui fonctionne et qui s'auto-suffit. Il estime que les résidences déjà existantes ne vont pas mettre en œuvre un nouveau dynamisme parce que leur fonctionnement est bien circonscrit. Il souligne que la problématique vient essentiellement du fait que les foyers actuels sont déjà situés au centre-ville, avec des possibilités d'agrandissement et de surélévation réduites. Il indique qu'une modification au Carlton a pu être effectuée avec la FRUI et la CIGUË. Il explique avoir consulté tous les directeurs, et hormis la Cité-Universitaire, il n'a pas vu un fort dynamisme chez ces personnes pour

employer ces fonds. Il considère qu'un nouveau projet est nécessaire, avec un acteur dynamique, existant ou nouveau, pour prendre possession de terrains et créer des projets sur ceux-ci. Il prend l'exemple d'un terrain situé à la route de Malagnou qui pourrait revenir à la FPLC et serait susceptible d'accueillir des étudiants.

M. Barro pense qu'un nouvel acteur n'est pas inutile, mais il rappelle que la gestion d'un parc locatif de logements n'est pas une chose simple et demande des moyens, raison pour laquelle cet élément a été délégué et n'a pas été intégré dans le fonctionnement de la FPLC. Il relève que le premier rôle de ce nouvel acteur sera de trouver des terrains, ce qui est déjà le rôle de la FPLC, et qu'il faudra voir comment combiner ces deux éléments.

Un député (UDC) a pris note des acquisitions en zone de développement et demande si d'autres opérations de ce type sont dans le pipeline sans figurer au tableau.

M. Barro précise que la FPLC subventionne les terrains mentionnés dans le tableau, mais qu'elle n'est pas acteur foncier. Il ajoute qu'elle possède environ 50 000 m<sup>2</sup> de terrains en zone de développement qui sont essentiellement prévus pour les fondations HBM et les coopératives. Il fait savoir que la FPLC participe également à des PPE avec des privés.

Le député (UDC) demande s'il existe une répartition entre les logements HBM et les logements étudiants.

M. Clerc répond que cela dépend de la loi. Il prend l'exemple d'un dossier conjoint avec la Ville de Genève qui est en cours pour le logement d'étudiants à la rampe du Pont-Rouge. Il indique que la répartition des terrains résulte de l'art. 10 LGL, avec un minimum de 35% - 35%.

Le député (UDC) demande si la FPLC travaille avec la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève.

M. Barro répond qu'à la création de celle-ci, des propositions ont été faites, mais que peu de transversalités en ont découlé et que les synergies espérées n'ont pas eu lieu.

Un député (R) a relevé que la FPLC arrive au bout de sa dotation concernant le logement étudiant. Il demande à M. Barro si le fait d'avoir mené de front la création de LUP, de HBM et de logements d'étudiants a mené à des manques dans la création de logements étudiants, qui seraient comblés par une nouvelle fondation, ou si la FPLC pourrait se contenter de poursuivre son travail avec une enveloppe supplémentaire.

M. Barro répond que la mission de la réalisation de logements pour étudiants a été rattachée ultérieurement à la création de la FPLC. Il fait savoir

que les coopératives sont très demandeuses et réclament constamment des terrains, et que l'accent a été mis sur ces missions de base. Il ajoute que la mission des dix millions pour les logements étudiants est particulière et limitée, ce qui n'est pas le cas des autres missions. Il indique que la réalisation des 500 chambres était espérée avec le réseautage avec les organisations estudiantines. Il rappelle ne pas être opposé à une nouvelle fondation, avec laquelle la FPLC ferait de la prospection de terrains. Il reconnaît qu'il est possible de faire le reproche de n'avoir pas atteint l'objectif des 500 chambres en quatre ou cinq ans. Il estime toutefois que les 350 chambres en six ans sont un bon score, vu le temps nécessaire au développement immobilier. Il conclut que la FPLC acceptera le changement si cette fonction lui est enlevée, et que si elle la garde, elle l'appréciera aussi car elle amène une mixité dans ses programmes. Il indique qu'il acceptera aussi des suggestions et des modifications de la part du législateur si cette mission devait être confiée à la FPLC suite aux travaux. Il souhaite néanmoins avoir une mission claire, et rappelle qu'il sera peut-être nécessaire d'enlever certains éléments aux arts. 10 et 13.

Un député (L) considère que la création de 500 chambres en six ans reste assez exceptionnelle, même si le constat sur le manque de logements étudiants se maintient. Il relève en effet que le projet de loi signale que l'Université forme 30'000 étudiants, les HES 10'000, alors que l'offre s'élève à 2500 chambres. Il se demande ce qu'il faudrait faire pour la Cité afin de créer un vrai campus avec une vraie offre en chambres. Il demande si un capital plus important permettrait d'obtenir de meilleurs résultats. Il indique que les Libéraux pensent que la multiplication d'organes ne va pas servir à grand-chose. Il demande si les projets pour Batelle ou pour la Jonction sont porteurs en vue de résoudre le problème du logement étudiant.

M. Barro répond qu'une modification peut être apportée rapidement, en mettant un élément de mixité supplémentaire dans le cahier des charges pour le logement étudiant. Il rappelle qu'un organisme doit toutefois être derrière pour en assurer la gestion. Il prend l'exemple de la CIGUË qui le fait très bien en louant des villas promises à démolition.

Il relève que pour réussir des logements, ceux-ci doivent convenir aux étudiants. Il indique qu'une cité universitaire située en dehors du centre est moins intéressante par définition. Il souligne que leur taille est aussi critique, car elle doit permettre une vie sociale. Il mentionne le concours de la Marbrerie, avec une partie du programme qui pourrait être dévolu au logement étudiant.

M. Clerc indique que l'État a mandaté la FPLC pour développer la parcelle dans la descente de la rue de la Coulouvrenière, en face du Musée

des pompiers. Il estime que des opportunités existent malgré la question de la localisation géographique.

Une députée (R) rappelle que des travaux avaient eu lieu au début de cette législature afin de réduire le nombre de fondations immobilières. Il lui semble que la FPLC semble la plus à même pour trouver des terrains et les attribuer. Elle considère que la création d'un nouvel acteur pour la création et la promotion n'est pas judicieuse, car la FPLC a déjà toutes les cartes en mains actuellement. Elle a relevé que la CIGUË ne voulait pas s'occuper de trop de logements, mais signale que le rapport de 2010 démontre que la collaboration actuelle fonctionne bien.

M. Barro répond que la collaboration fonctionne bien avec les HBM et les coopératives, mais que celles-ci préfèrent que la FPLC vienne avec un terrain et un PLQ entré en force afin de déposer des projets. Il explique que des récipiendaires sont nécessaires assez rapidement, et qu'il a manqué d'acteurs au niveau étudiant jusque-là. Il ajoute que cette fondation pourrait jouer un rôle identique aux fondations HBM.

La députée (R) se demande si la FULE et l'Université ne pourraient pas jouer ce rôle.

M. Barro rappelle que les directeurs de foyers n'ont pas proposé de projets utilisant les fonds dont dispose la FPLC.

Il suggère d'informer la FPLC en cas de modifications de ses activités, car si sa mission est changée, ses statuts devront aussi être modifiés.

### **Audition de M. Laurent Michel, conseiller Social CFPC**

M. Michel souhaite mettre en avant la problématique du logement au niveau de la formation professionnelle, phénomène qui est moins connu que celui des étudiants. Il indique avoir rédigé un document qu'il transmet aux députés (voir annexe). Il rappelle que la problématique du logement n'est pas nouvelle, et il fait savoir qu'il a attiré l'attention du Directeur général du postobligatoire sur la problématique du logement des jeunes, qui existait déjà lorsqu'il a commencé à travailler en 1992.

M. Michel signale que les projets en brun à la première page de son document ont été abandonnées, que ceux en rouge ont été fermés et ceux en vert ont été ouverts. Il souligne que le manque de logement est problématique au niveau des écoles professionnelles et du postobligatoire car il met en péril la formation des jeunes. Il explique que ce phénomène a un impact personnel, social et économique, car la perte d'un apprenti a un coût et peut poser des problèmes aux entreprises. Il indique que des médiations ont lieu avec les

familles, ce qui permet de résoudre sporadiquement la question du logement, toutefois sans régler la problématique de la famille qui fait que le jeune s'en éloigne.

M. Michel rappelle que plusieurs foyers ont fermé en 1992, ce qui a encore des conséquences aujourd'hui. Il explique que le rapport d'activité de 2003-2004 pour le CEPTA reste valable pour d'autres institutions (page trois). Il souligne qu'il s'agit de questions sérieuses et que les conclusions ont abouti à faire prendre conscience du problème notamment à l'échelle du Grand Conseil et à mettre plus d'énergie pour informer de cette problématique en général.

M. Michel ajoute que la dernière page de son document contient un exemple de budget concret fait en 2001 et indexé pour 2012. Il remarque que les budgets faits avec les jeunes sont souvent bien en-dessous de l'aide sociale. Il estime que le projet de loi permettrait de fédérer des forces vives pour aider à résoudre ce problème.

Un député (UDC) est conscient de la problématique des jeunes dans cette tranche d'âge, et il souligne que ceux qui font apprentissage sont souvent moins bien lotis que les étudiants. Il demande combien de jeunes en formation professionnelle sont à la recherche de chambre et de logements aujourd'hui.

M. Michel indique avoir discuté avec M. Pascal Chanton de la FOJ, qui lui a fait part de 2000 demandes en attente, dont 1'000 sont avérées, car certaines ne correspondent pas aux critères. Il estime toutefois que ces chiffres sont en deçà de la réalité, et que plusieurs centaines de jeunes sont dans des situations délicates. Il indique que ces jeunes ne sont pas dans la rue, mais qu'ils se trouvent dans une situation précaire, logeant quelques temps chez des copains, chez leur copine, ensuite chez leur père car la situation s'est améliorée etc. ce qui amène à de grosses pertes d'énergie et de temps, et peut reléguer des projets de formation. Il signale que le postobligatoire ne dispose pas d'une fondation mais uniquement d'un sous-groupe s'occupant du logement avec trois collaborateurs. Il fait savoir que ce groupe travaille comme il peut de manière plutôt artisanale car il manque de moyens.

Une députée (Ve) s'interroge sur les critères mentionnés pour les 2000 demandes et en quoi ils consistent.

M. Michel répond que les résidences de la FOJ ont été prévues pour les personnes en HES ou pour les apprentis. Il explique qu'il s'agit de rester dans ce groupe de personnes.

La députée (Ve) s'interroge sur le salaire moyen présenté dans le budget et demande s'il s'agit d'une moyenne.

M. Michel répond qu'il ne s'agit pas d'une moyenne mais d'une situation concrète, et ajoute qu'un apprenti peut gagner 400 francs ou 1000 francs par mois selon son apprentissage. Il souligne qu'il n'est plus possible de faire aujourd'hui ce qu'on faisait avant. Il remarque qu'il conseillait avant aux jeunes d'aller à l'aide sociale pour se faire aider, alors que les jeunes qui viennent le voir aujourd'hui sont souvent déjà inscrits à l'Hospice. Il remarque aussi qu'il est mieux d'aider les jeunes au moyen d'allocations plutôt que de les faire passer par l'aide sociale, car il ne s'agit pas d'une mesure anodine. Il explique qu'il s'agit de trouver un équilibre entre l'aspect social, éducatif et économique et la finalité qui est l'obtention d'un diplôme de technicien ou d'un CFC.

Un député (PDC) relève que le jeune âge distingue cette catégorie de la population. Il imagine que les structures d'accueil sont sensiblement différentes que celles qui pourraient être créées pour des étudiants à l'Université, car il s'agit ici de mineurs et d'adolescents. Il demande de préciser si des structures devraient être créées et ce qu'elles impliqueraient en termes d'encadrement.

M. Michel considère qu'il s'agit de faire une distinction importante. Il indique qu'un jeune mineur qui veut être placé le sera par le Service de la protection des mineurs. Il relève que la problématique est toutefois différente aujourd'hui pour le postobligatoire, car la majorité des apprentis sont des jeunes majeurs entre 18 et 25 ans. Il explique que les structures évoquées avec un responsable conviendraient. Il ajoute que les différentes structures existantes à Genève accueillent déjà quelquefois des mineurs et des majeurs.

Une députée (Ve) a relevé que les jeunes débutent leur apprentissage de plus en plus tard aujourd'hui. Elle demande s'il existe des chiffres et des retours sur leur situation après l'obtention d'un CFC. Elle imagine que beaucoup de jeunes continuent à se trouver dans la problématique de se loger après l'obtention de leur diplôme.

M. Michel répond qu'il en a parlé avec M. Chanton. Il explique que le laps de temps nécessaire à un jeune pour quitter sa résidence après l'obtention de son CFC était de trois à quatre mois il y a quelques années. Il fait savoir que cette période est passée à un an aujourd'hui, ce qui démontre bien la tension actuelle sur le marché. Il estime que ces délais sont de bons marqueurs de la situation actuelle.

Un député (S) indique que ce projet de loi a été rédigé suite au constat de la sectorialisation de la problématique du logement des jeunes en formation. Il relève que les passerelles se font mal, et que certaines personnes sont laissées pour compte, notamment les apprentis. Il souhaite entendre

M. Michel sur le champ d'application du projet de loi, notamment sur l'art. 14.

M. Michel répond qu'il y a deux types de population: les jeunes en cursus de formation, quel que soit le niveau, et ceux qui travaillent à bas revenu. Il relève que ce deuxième type a également des besoins même s'il n'a pas de certificats et n'est pas en formation. Il insiste sur le fait que le besoin existe en la matière.

Le député (S) indique que les rédacteurs du projet de loi voulaient également intervenir en amont, pour les personnes à la recherche de formation.

M. Michel répond que ce projet de loi répond à la demande. Il rappelle que la moyenne d'âge en école professionnelle est passée à 18 ans aujourd'hui, alors qu'elle était de 15 ou 16 ans il y a quelques années. Il explique que des infrastructures existent pour les jeunes, mais qu'elles sont des fois difficiles car les jeunes doivent passer par le chômage par exemple. Il signale en outre que certains métiers et certains secteurs sont bouchés aujourd'hui et que les jeunes sont en peine de trouver des places d'apprentissage, ce qui n'était pas le cas auparavant. Il ajoute que le marché de la formation a aussi des exigences plus élevées.

Un député (L) relève que les constats ne sont pas favorables car il y a eu plus d'abandons ou de fermeture de projets que de créations. Il demande quelles en sont les raisons, si elles viennent de problèmes de terrains disponibles ou de soutien financier.

M. Michel prend l'exemple de la fermeture du Bois-des-frères. Il explique que ce lieu était destiné aux sans domicile fixe, mais qu'un apprenti y a été placé à défaut de solutions. Il explique que ce lieu a été proposé par la Croix-Rouge et a permis de créer rapidement quelques logements dans des pavillons temporaires. Il indique que ce lieu a ensuite fermé suite à l'ouverture du foyer de la Roseraie qui est une maison destinées à cet effet. Il signale que le foyer Caritas a été fermé pour les jeunes suite à une réaffectation pour faire bénéficier des familles.

Un député (L) estime que des problèmes de gestion sont sous-jacents. Il demande si M. Michel sait qu'une Fondation ayant pour mission de trouver des terrains existe, et il demande si des prises de contact ont été effectuées afin de recevoir des terrains à gérer.

M. Michel répond qu'il souhaiterait le faire, et rappelle qu'il est conseiller social s'occupant des problèmes de logement, mais qu'il n'y a pas d'entité entièrement dédiée à cette activité. Il explique être une interface mais pas une entité. Il pense qu'une association devrait être créée pour pallier à ce

problème, et que c'est là où réside l'intérêt de cette fondation plus spécifique qui pourrait être un partenaire et un relais.

### **Audition de M. Guillaume Käser, président de la CIGUË**

M. Käser indique qu'il est Président de la CIGUË, membre du Conseil de fondation de la Cité universitaire et de la Conférence des directeurs de foyers. Il fait savoir que la CIGUË est une coopérative pour le logement des personnes en formation, gérant 400 chambres. Il signale sa participation à la rédaction du PL10873. Il fait la genèse du projet de loi, qui émane de la conférence organisée par la coalition DESC dans le cadre d'un rapport déposé à l'ONU l'année précédente. Il explique qu'une volonté des participants de mettre en œuvre ces droits sociaux, dont le droit au logement pour les jeunes, a découlé de cette conférence. Il fait savoir qu'Infor Jeunes, le FIAN, ATD Quart Monde et la Croix-Rouge étaient présents. Il estime que le constat de ce besoin était déjà apparu plus tôt, lors des réunions de la Conférence des directeurs de foyers. Il relève que la question était de savoir pourquoi les vingt foyers déjà existants ne construisent pas. Il indique que les directeurs de foyers se déclarent incompétents, car ils sont gestionnaires de résidences étudiantes, mais n'ont pas les compétences requises pour en construire. Il fait savoir que les directeurs estiment qu'une autre structure serait nécessaire pour aider les jeunes.

M. Käser fait aussi remarquer l'action très ciblée des résidences existantes. Il signale que certains foyers ne s'occupent que d'universitaires, d'autres que de jeunes femmes, d'autres de jeunes femmes catholiques, alors qu'aucun foyer ne s'occupe des HES bien qu'il s'agisse d'un pôle qui se développe.

Il précise que certains foyers refusent les étudiants HES, notamment la Cité universitaire. Il explique ceci par la provenance de fonds émanant de l'Université pour la construction de la Cité universitaire, la Cité demandant ainsi aux HES de payer un ticket d'entrée pour ses étudiants. Il souligne un morcellement de l'offre, et une logique de passerelle et d'intégration au niveau des études qui n'est pas respectée par l'offre en logement. Il explique qu'un changement de cursus de l'Université vers une HES impliquerait actuellement un changement de logement, ce qui n'est pas facile avec le climat actuel.

M. Käser observe que ce projet de loi nourrit l'ambition de traiter globalement la problématique des jeunes, dont celles des apprentis, des jeunes à faible revenu ou entre deux formations. Il explique le problème qui surgit avec un jeune interrompant sa formation, celui-ci ne correspondant

plus aux critères des réglementations des foyers étudiants. Il relève que la question qui se pose alors est de savoir s'il faut mettre ces étudiants dehors, ou les tolérer pendant leur période de transition.

M. Käser ajoute que les études universitaires durent aujourd'hui cinq ans, avec le bachelor de trois ans et le master de deux ans. Il explique que les foyers admettaient paradoxalement un séjour de cinq ans auparavant, alors que cette durée a été réduite à une durée maximale de trois ans, afin d'instaurer un roulement. Il signale que ce raisonnement se base sur le principe qu'un étudiant déjà logé aura moins de problème à trouver un autre logement que celui qui vient d'arriver à Genève.

M. Käser fait remarquer que quatre fondations pour le logement social existent à Genève, en plus de la FPLC, et une cinquième fondation René et Kate Block s'adressant aux personnes âgées. Il souligne que les jeunes constituent ainsi le chaînon manquant. Il précise que parmi les candidatures pour un appartement qui se libère, celle de familles sont favorisées au détriment des étudiants, qui sont traités comme des familles, mais qui ne disposent pas in casu du même traitement, aucune institution ne leur étant dédiée et rien de particulier n'étant fait pour eux. Il ajoute que cette fondation s'inscrirait dans la nouvelle orientation prise par le Département en matière de logements d'utilité publique, avec la loi sur les LUP. Il observe que les fonds LUP pourraient financer cette fondation, et que l'ancrage budgétaire lui semble intéressant.

M. Käser indique que le rapport demandé par le DAEL en 2001 constitue une autre des causes de mobilisation. Il fait savoir que celui-ci a été rédigé par des personnes de l'administration cantonale, des HES et de l'Université. Il précise que ce rapport chiffrait, déjà à l'époque, un manque à moyen terme de 1'200 logements (voir annexe)

M. Käser fait le bilan depuis 2001, avec la construction de quelques logements, représentant des quantités faibles de chambres, et une diminution de l'offre, avec la disparition de certaines chambres de la CIGUË. Il explique que parmi les 400 chambres de la CIGUË, 150 lui appartiennent, et que les autres chambres sont prêtées par les propriétaires pour deux ou trois ans avant la démolition ou la rénovation de villas. Il fait savoir que 180 chambres ont été rendues à leur propriétaires en 2011 dans ce cadre, et que 150 le seront en 2012. Il rappelle que le Foyer Caritas a changé d'affectation 80 studios pour personnes en formation, ces locaux hébergeant actuellement des familles et étant donc sortis du parc immobilier pour les étudiants et les jeunes.

M. Käser estime que les stagiaires auprès des organisations internationales sont un autre facteur qui appelle à une vision à moyen et long terme. Il observe que ceux-ci ont aussi de la peine à se loger.

Il ajoute que ce problème se pose également pour les étudiants du programme Erasmus, qui séjournent à court terme et cherchent souvent un logement depuis l'étranger, chose très difficile à Genève. Il reprend l'exemple du vice-recteur de l'Université M. Flückiger, qui expliquait qu'un étudiant de l'Université de Genève partant en Australie y disposait d'un logement et de l'écolage gratuits, alors qu'un étudiant australien devra trouver un logement tout seul et payer les taxes universitaires à Genève. Il précise que ce problème de non-réciprocité met à mal le processus Erasmus.

M. Käser explique que l'idée pour pallier à ces soucis serait d'avoir un acteur spécifique, qui assurerait la mise en place d'une politique publique pour les jeunes. Il rappelle que l'Université se développe et draine beaucoup d'étudiants, et que la situation des HES va s'accroître avec une forte croissance dans les prochaines années. Il relève que ce problème date depuis dix ans, et se demande quelle sera la situation dans dix ans. Il souligne que la situation actuelle ne déploiera réellement ses effets que dans une dizaine d'années. Il rappelle également que l'augmentation du nombre d'étudiant se situe entre 10 et 20% chaque année. Il considère donc qu'il est important d'avoir un organisme pour défendre les intérêts des jeunes dans les zones appelées à se développer, comme le PAV, les Communaux d'Ambilly et la Chapelle-les Sciers.

M. Käser souligne qu'il existe peu d'acteurs réels pour les jeunes, avec les foyers qui ne veulent pas s'agrandir et la Cité universitaire qui a connu beaucoup de problèmes pour créer son extension. Il explique que la CIGUË est une coopérative de droit privé, qui a quelques petits projets mais qui n'est pas appelée à s'étendre de manière globale sur le canton. Il relève que cette fondation pourra soit gérer les logements, soit faire des partenariats avec les foyers existants pour la gestion des nouveaux logements à créer. .

Une députée (Ve) demande si la CIGUË a créé une bourse au logement des étudiants, comme il en existe en France. Elle prend l'exemple de personnes âgées ne souhaitant pas quitter leur domicile, disposant de pièces vides qu'elles partagent avec un jeune.

M. Käser répond que la CIGUË n'a pas mis en place un tel système, l'Université y ayant déjà pensé. Il indique que ce système a été mis en place depuis six ou huit ans. Il relève que l'Université a fait un rapport de cette campagne, avec des résultats en dessous des espérances. Il estime que le potentiel existant est déjà exploité par l'Université. Il indique qu'un Temps

Présent s'est intéressé à ce thème, en démontrant également un certain nombre d'abus. Il pense que cette solution reste quantitativement limitée, et qu'il ne s'agit pas d'une politique publique, car cette solution reste dans le pouvoir de personnes privées.

La députée relève qu'on n'entend pas beaucoup parler de cette action. Elle explique que les étudiants ne paient pas de loyer mais des redevances, en termes de présence et d'aide-ménagère. Elle se souvient de l'action publicitaire de l'Université, mais n'a pas l'impression qu'il y ait un réel suivi, ou qu'on en parle encore aujourd'hui. Elle estime qu'il s'agit d'un potentiel pour trouver des logements.

M. Käser indique que cette action continue encore aujourd'hui.

Un député (L) rappelle qu'un constat met tout le monde d'accord, celui des 30'000 étudiants toutes institutions confondues pour 3000 logements étudiants à disposition. Il rappelle que la FPLC a été auditionnée la semaine passée et qu'elle a pour but de mettre à disposition du terrain pour les autres fondations, et aussi de mettre à disposition des terrains pour le logement d'étudiants, avec 500 chambres mises à disposition en cinq ans.

Il explique que M. Barro regrettait que les coopératives comme la CIGUË ne fassent pas plus appel à la FPLC pour développer des projets. Il demande si la CIGUË a des contacts avec la FPLC, et si M. Käser est au courant de cette prérogative. Il considère que l'audition de M. Barro a montré qu'il existait le risque de créer un doublon. Il rappelle le problème de fond à propos du manque de terrains à disposition et de projets. Il estime que la FPLC est aux premières loges pour proposer et créer des logements pour les étudiants.

M. Käser répond que la FPLC constitue un partenaire privilégié de la CIGUË. Il explique qu'un grand nombre des chambres appartenant à la CIGUË ont été créées par la FPLC, et que la CIGUË est intervenue quatre fois pour les quatre immeubles construits par la FPLC. Il ajoute que la FPLC est dotée d'un fonds, mais ne trouve pas de partenaires pour mettre en œuvre des projets, en dehors de la CIGUË et de la FULE qui a presque été forcée de réaliser un projet. Il rappelle les propos de M. Barro qui expliquait ne pas être sollicité car il n'y a pas assez de constructeurs de logements étudiants dans le canton.

M. Käser précise que la FPLC ne va pas jusqu'à la construction et l'exploitation de logements. Il ajoute que la CIGUË veut rester dans des petits projets, et qu'il manque ainsi le maillon suivant. Il explique que la FPLC a pour but d'acquérir du foncier et de remettre des droits de superficie, et que les coopératives ont pour but de construire des logements sur ces

terrains. Il souligne le manque d'une fondation qui construise. Il indique qu'il n'est pas étonnant que la FPLC ne soit pas sollicitée, les directeurs de foyers estimant que la construction de logements ne fait pas partie de leur métier. Il met en avant le besoin d'un outil d'importance cantonale, à l'égal des fondations publiques et institué par le Parlement, avec une mission claire de création de logements pour les étudiants. Il observe que le système actuel ne marche visiblement pas. Il ajoute que ses contacts avec les développeurs ont montré que les constructeurs souhaitent des logements étudiants qui amènent une certaine mixité. Il estime que des terrains seront disponibles à l'avenir dans les périmètres qu'il a mentionnés.

Un député (L) demande si la CIGUË ne serait pas à même de « créer » des terrains. Il note que passablement d'acteurs sont déjà là pour construire et gérer des logements étudiants. Il pense que trouver du terrain constitue le nœud du problème et que lorsqu'un terrain est trouvé, il est très facile de construire. Il demande si ce constat semble juste.

M. Käser explique être venu à titre plus large que celui de Président de la CIGUË. Il signale que la CIGUË n'envisage pas de disposer d'un grand parc immobilier et qu'elle ne constituerait pas un bon véhicule car elle est autogérée. Il est surpris que les autres acteurs ne se montrent pas plus actifs et proactifs envers la FPLC. Il relève que le projet de loi a une destination beaucoup plus large que les seuls étudiants à l'Université. Il indique qu'il est nécessaire d'avoir un organisme ayant des comptes à rendre, car la CIGUË est une entité privée et n'est comptable que vis-à-vis de ses membres, et qu'il s'agit d'une entité privée qui ne mène pas une politique publique. Il souligne qu'il existe ainsi un chaînon manquant dans le système.

Un député (S) demande des détails sur les coûts de la fondation. Il demande si la dotation initiale de quinze millions semble être un chiffre suffisant, et quels seraient les coûts annuels d'une telle structure.

M. Käser répond que quinze millions semblent constituer un bon capital de départ. Il n'a pas d'estimation précise pour les coûts d'exploitation. Il indique que les loyers de la CIGUË tournent autour de 300-400 francs par chambre. Il explique que ceci est possible avec le financement de type HLM dans les bâtiments construits récemment.

Une députée (R) s'interroge sur les fondations immobilières qui privilégient les familles. Elle demande s'il s'agit d'une politique interne avec des directives, ou si ces fondations n'ont simplement pas la capacité logistique de gérer des appartements habités par trois personnes distinctes.

M. Käser pense qu'il s'agit de ces deux éléments cumulés. Il explique que les fondations emploient souvent le critère d'urgence, ce qui défavorise les

étudiants. Il indique que les collocations étudiantes nécessitent plusieurs baux pour le même appartement, et que les étudiants sont une catégorie particulière de la population car ils disposent d'un faible revenu tout en étant très mobiles. Il précise qu'il existe également un fort roulement à ce niveau. Il observe qu'une famille reste ainsi plus longtemps et ne nécessite qu'un seul bail. Il relève que les frais de gestion sont plus élevés pour les étudiants, et justifient un acteur spécialisé. Il remarque que cette fondation serait un centre de compétences qui pourrait rassembler les forces déjà existantes et les coordonner, avec des objectifs et des résultats à atteindre. Il estime qu'il manque cette vision politique actuellement pour les périmètres qui vont se développer à l'avenir.

La députée pourrait imaginer qu'une association s'occupe de ces baux et se charge de les répartir aux étudiants, sans passer par une fondation.

M. Käser indique que c'est possible, et il rappelle que les partenariats avec la CIGUË et les propriétaires ont lieu seulement lorsque que des logements sont à démolir ou à rénover, car les appartements disponibles à long terme sont mis à disposition des listes d'attente. Il souligne que ce système implique des pertes de chambre et ne constitue pas une solution pérenne, même s'il reste intéressant à court terme.

Un député (L) demande si des logements pour les jeunes sont gérables. Il relève qu'une audition la semaine précédente a montré que des centres pour jeunes ont fermés les uns après les autres et demande si de tels locaux sont vraiment gérables.

M. Käser répond qu'il n'a pas vraiment d'exemple à Genève. Il prend l'exemple de la Cité universitaire, qui constitue un regroupement de jeunes qui fonctionne. Il observe que les jeunes sont soumis aux lois et aux tribunaux comme tous, et qu'il faut simplement mettre en place des structures de gestion. Il remarque que les gens font tout en général pour garder leur logement.

Il estime qu'il faudra mettre en place une politique d'éducation et de prévention, et qu'il faudra sanctionner les abus, comme c'est le cas avec le reste de la population.

### **Audition de Messieurs Alain Kolly, directeur de l'Aide sociale, et Philippe Sprael, responsable d'Infor Jeunes**

M. Kolly relève que la problématique du projet de loi est importante, mais ne représente qu'une petite partie des problèmes de logement rencontrés par l'Hospice général. Il fait savoir que les chiffres sur la situation du logement pour 2010 ont été finalisés, et que ceux de 2011 sont en cours de finalisation

avec des proportions semblables. Il signale qu'un quart des dossiers environ soulèvent des problèmes de logements, soit 2000 dossiers.

M. Kolly explique que l'Hospice distingue deux types de problèmes. Le premier est constitué par un problème de densité avec des logements trop petits pour le nombre de personnes présentes dans le logement familial.

Il indique que les critères de l'Office du Logement en la matière ont été repris, avec au moins deux pièces de moins que le nombre de personnes dans le logement familial. Il remarque que cette problématique concerne 1'400 parmi les 2000 dossiers. Il explique que les 600 dossiers restants impliquent une problématique plus aigüe qu'un simple problème de densité, avec la moitié de ces dossiers impliquant des personnes logées à l'hôtel, et des situations avec des solutions à court terme pour le reste. Il signale que le nombre de sans domicile fixe est relativement faible à Genève, et qu'il s'agit de choix, car des structures d'accueil existent.

M. Kolly relève que 300 dossiers concernent des personnes logeant chez des amis ou dans des institutions sans solution pérenne, et qu'il s'agit d'un chiffre relativement important. Il indique que si ce nombre est croisé avec le sujet du projet de loi, à savoir les 18-35 ans, on arrive à 1500 dossiers pour les 18-25 ans, et 2'300 pour 25-35 ans, avec un total de grosso modo 3800 dossiers. Il explique que si la troisième composante est ajoutée, celle de la formation, il s'agit de 260 personnes, pour les 18-25 ans, avec 55 personnes qui sont en apprentissage ou en formation avec une situation de logement problématique, parmi lesquelles 24 n'ont pas de toit et sont à l'hôtel ou dans une situation très précaire. Il précise que les personnes avec projet de formation sont difficiles à chiffrer. Il indique que la tranche des 25-35 ans concerne 25 personnes, dont 15 sont à l'hôtel. Il estime qu'il s'agit ainsi au total d'une quarantaine de situations qui rentreraient dans le cadre du projet de loi. Il relève qu'il s'agit de personnes qui sont à l'aide sociale, et que certaines personnes seraient concernées par ce projet de loi sans rentrer toutefois dans les barèmes de revenus de l'aide sociale. Il rappelle l'existence d'Infor Jeunes, qui constituent une prestation supplémentaire de l'Hospice pour les jeunes, avec des prestations d'écoute et d'information, et des éducateurs spécialisés qui orientent les jeunes vers des structures de l'Hospice qui sont des appartements avec encadrement.

M. Sprael explique que deux lieux avec des approches différentes existent à Genève, avec la résidence Gabrielle Sabet et la résidence de la Servette, pour un total de vingt places. Il indique que la résidence Gabrielle Sabet constitue un logement d'urgence ou de « bas-seuil », avec l'accueil d'un jeune possible dans l'heure, sept jours sur sept entre 8h et 22h, sans critères spécifiques, et coûtant dix francs la nuitée. Il relève que la

Servette constitue une autre forme de prise en charge, avec un processus d'admission et des conditions, celles d'être en activité à 50% au moins, en formation ou en emploi, et de disposer d'un revenu qui correspondent au minimum de l'aide sociale de 1200 francs par mois. Il explique que le processus d'admission se fait en amont, avec des entretiens préalables, une lettre de candidature et un projet concret.

M. Sprauel observe que les périodes et les séjours maximaux sont de trois mois pour Gabrielle Sabet, avec une tendance à aller au-delà, l'objectif étant d'aller vers une situation de logement plus pérenne, et d'un an pour la Servette, l'idée étant de mettre le jeune dans la réalité et de lui faire réaliser son projet de formation de manière autonome lorsqu'il sort. Il indique que les jeunes reçus à la Servette ont quelques pré-requis mais n'arrivent pas à gérer leur situation de manière autonome, que ce soit à un niveau administratif, budgétaire etc. Il signale que la permanence d'Infor Jeunes constitue la porte d'entrée, en étant un lieu libre d'accès, sans conditions. Il fait savoir que cette permanence traite en moyenne 300 demandes par mois, dont une centaine qui concerne des problèmes d'hébergement. Il relève toutefois que ces jeunes sont quelquefois en proie à des conflits temporels dans le foyer familial, pouvant être résolus par l'Hospice, ou qu'ils peuvent trouver d'autres solutions sans passer par un placement à Gabrielle Sabet, à la Servette, en institution ou en foyer.

M. Sprauel souligne que la réalité est aussi que de nombreux jeunes n'ont pas de projet de vie ou de statut spécifique, et n'ont ainsi pas d'accès aux lieux d'hébergements du canton. Il lui semble que Gabrielle Sabet est le seul endroit à Genève accessible aux adultes et aux jeunes sans conditions, si ce n'est d'avoir un permis de séjour.

M. Sprauel indique que le taux d'occupation est de 95% pour les deux lieux, les 5% restants représentant les entrées et sorties qui impliquent des nettoyages etc. Il conclut que ces centres sont constamment pleins toute l'année. Il relève qu'il manque parfois l'accès à un lieu d'hébergement qui permettrait aux jeunes d'avoir une assise et de mener une réflexion autour d'un projet de vie, sans devoir se demander où ils vont dormir le soir même.

Un député (L) demande quelles sont les priorités de l'Hospice général pour le tiers des dossiers qui concernent des demandes de logements. Il demande également si les nouveaux projets de l'Hospice privilégient les demandes de familles, et s'il existe des projets de logements pour les jeunes.

M. Kolly explique qu'il s'agit d'un débat fréquent au sein de l'Hospice général. Il signale deux aspects, le premier étant celui des liens de l'Hospice avec ses partenaires, à savoir les institutions du canton, dont l'excellente

collaboration avec l'Office du logement, en travaillant sur les dossiers les plus prioritaires comme les personnes logées à l'hôtel. Il indique que l'idée est de limiter la durée, si ce n'est le nombre, du logement à l'hôtel. Il relève que pour les projets du service immobilier, l'approche préconisée par le conseil d'administration est de fonctionner avec un parc de logements et des appartements réservés pour ce qui relève de l'utilité publique. Il observe que des régies se voient confier ce parc immobilier avec les acteurs du canton.

M. Kolly indique que le développement et les nouveaux projets de constructions sont soit avec mandats à des entrepreneurs ou confiés à des fondations. Il explique qu'il s'agit d'avoir un certain nombre de logements réservés pour des personnes qui en ont besoin, selon certains critères qui ne sont pas uniquement ceux de l'Hospice, afin de favoriser une certaine mixité. Il reconnaît que des débats ont lieu à chaque fois que des projets nouveaux sont faits. Il estime que l'Hospice général ne doit pas créer des immeubles de bénéficiaires de l'aide sociale car une certaine mixité est nécessaire.

Un député (L) demande si des logements sont spécifiquement désignés pour les jeunes.

M. Kolly répond qu'il n'y a pas de priorité pour les jeunes spécifiquement, la priorité étant donnée aux familles. Il explique le principe qu'une famille à l'hôtel est sur la liste prioritaire de l'Hospice, afin de réduire au maximum la durée du séjour à l'hôtel. Il observe que 23 familles sont à l'hôtel actuellement, et que l'urgence consiste à trouver une solution pour ces cas.

Un député (S) explique que le projet de loi souhaite étendre les bénéficiaires afin de sortir de l'impasse constituée par l'approche très sectorielle des logements pour les jeunes. Il considère que ceci amène un élément intéressant, celui de mettre en avant des passerelles entre les différents passages de vie, concernant aussi notamment les personnes en amont d'une formation. Il souhaite savoir si ce cercle de bénéficiaires fait écho au quotidien rencontré par l'Hospice, ou pas.

M. Kolly répond que ceci fait très certainement écho parmi les personnes de la tranche des 18-35 ans. Il estime qu'un certain nombre parmi ces 600 dossiers pourra être logé, mais qu'il existe aussi souvent d'autres problématiques allant au-delà du logement. Il relève que le projet de loi cible l'idée d'âge et de projet de vie, avec deux grands groupes à faire.

M. Kolly émet une remarque sur les critères. Il explique que la difficulté du travail social avec jeunes aujourd'hui réside dans la pression à mettre pour que les jeunes entrent en démarche de formation. Il signale que l'idée est de les inciter à reprendre un projet de formation.

Il souligne que la difficulté réside également dans la pérennité de ce projet, car cette population se caractérise par sa difficulté à être constante, avec de nombreuses promesses faites et d'engagements pris mais pas toujours respectés. Il relève qu'il est toutefois nécessaire des suivre étroitement les jeunes, afin qu'ils ne lâchent pas leur projet.

### **Audition de M. Pierre Maudet, Président de la Commission fédérale de l'enfance et de la jeunesse**

M. Maudet indique avoir eu connaissance de ce projet de loi il y a quelque mois, ayant été sollicité par les initiants et les différents groupes pour avoir son avis sur cette idée. Il signale que la Commission fédérale de l'enfance et de la jeunesse se compose de vingt membres provenant de tout le pays, et que son but est d'appuyer les autorités sur les questions liées à la jeunesse. Il observe que les problématiques traitées récemment concernaient les bourses aux études et les conditions-cadres autour du logement.

M. Maudet estime que ce projet de loi met le doigt sur un véritable problème. Il rappelle le manque de moyens des jeunes étudiants, rendant difficile de rentabiliser des investissements immobiliers lourds. Il remarque que la demande pour les locaux étudiants s'accroît de manière uniforme dans toutes les villes suisses, et en particulier à Genève. Il considère que le développement des locaux universitaires n'a pas été particulièrement accompagné d'espaces locatifs pour les jeunes à Genève. Il évoque l'EPFL, qui intègre la question du logement des étudiants dans toutes ses perspectives, avec des ratios entre les places pour les étudiants, notamment entre les étudiants locaux et les étudiants étrangers. Il constate que de nombreux chantiers sont en cours dans le secteur ouest de l'EPFL, avec des immeubles construits pour loger des étudiants. Il estime que cette école a compris qu'il fallait offrir des conditions-cadres incluant le logement pour attirer les talents. Il relève que les différentes villes suisses ont néanmoins choisi des modèles différents.

M. Maudet estime que tout ce qui peut contribuer au logement des jeunes est une bonne chose. Il indique, à titre de Conseiller administratif, que la Ville de Genève réalise des logements pour étudiants à chaque fois qu'elle en a l'occasion. Il évoque la construction récente d'un immeuble à proximité de la place des Volontaires, et la création de l'hôtel Silva à la Servette, soutenu par la Ville, qui permet d'accueillir des étudiants à court terme pour un ou deux semestres.

Une députée (Ve) relève l'existence d'une fondation pour les logements étudiants qui fonctionne bien à Zurich. Elle demande si M. Maudet a eu

l'occasion d'avoir des contacts avec celle-ci lors de ses travaux au sein de sa Commission, notamment sur le développement et la création de cette fondation.

M. Maudet répond par la négative. Il indique que cette fondation est souvent citée comme modèle, la Confédération ayant participé au capital de dotation, en plus de la ville et du canton. Il ignore si cette participation a eu lieu sous le giron de l'EPFZ. Il remarque que le modèle coopératif est très développé en Suisse alémanique, et qu'il est différent de celui employé à Lausanne. Il estime que ces deux modèles donnent satisfaction.

M. Maudet indique à titre personnel que la Ville accueillerait probablement avec bienveillance ce projet de loi.

Une députée (MCG) mentionne que le PL10873 semble instaurer un chaînon manquant entre plusieurs organismes, notamment entre la FPLC et la CIGUË. Elle relève que la Ville sera amenée à travailler avec le futur organisme, et demande quelle est la position de la Ville à ce propos.

M. Maudet répond qu'il peut difficilement répondre à cette question, n'étant pas le magistrat en charge et n'ayant pas consulté ses collègues. Il observe que rien n'empêche actuellement les collectivités publiques d'agir si elles le souhaitent. Il estime qu'il est possible de parfaire les structures, et considère qu'il faut néanmoins se garder d'alimenter la multiplication de celles-ci. Il indique que la création d'une fondation peut être perçue comme un signal politique fort, comme cela a été le cas à Zurich.

La députée demande si une telle fondation ne viendrait pas s'inscrire en doublon avec d'autres organes déjà existants au sein de la Ville.

M. Maudet répond que la Ville dispose d'une fondation pour le logement social, qui dispose d'un parc d'immeubles qu'elle exploite, et qu'elle en construit ponctuellement. Il remarque que cette fondation n'est pas orientée spécifiquement pour les jeunes, même si quelques immeubles leurs sont dédiés. Il souligne que les collectivités publiques voient d'un bon œil ce genre d'organismes en Suisse car ils permettent d'introduire une mixité de population.

Une députée (R) signale qu'elle n'est pas favorable à la création de logements abritant les mêmes catégories sociales. Elle demande s'il serait possible de créer des logements étudiants dans les immeubles à bâtir, avec des solutions mixtes en louant séparément des chambres meublées à des étudiants dans des appartements. Elle relève que la gestion de ces appartements semble compliquée, mais qu'elle pourrait être rendue possible en créant une association dans ce but. Elle demande si M. Maudet pense que ce genre de solutions pourrait convenir.

M. Maudet relève que la situation actuelle est variée, et que cette question pose plusieurs problèmes. Il rappelle que beaucoup de jeunes habitent encore chez leurs parents, avec les difficultés qui peuvent en découler. Il relève que certains habitats qui sont en train d'être construits proposent des solutions partielles à ce problème, comme des appartements avec deux entrées distinctes.

M. Maudet note que les jeunes étudiants sont incités à être mobiles aujourd'hui et qu'ils ne logent pas forcément dans la ville de leurs parents. Il observe qu'une des solutions consiste dans la collocation, assez répandue aujourd'hui. Il relève que celle-ci pose néanmoins des problèmes de gestion avec des sous-locations en cascade. Il relève que cette catégorie de la population se distingue par une forte rotation, avec des études menées dans plusieurs villes différentes, et qu'elle ne reste pas forcément ancrée longtemps au même endroit, ce qui pose la question du type d'habitat à offrir, et s'il faut réserver des habitations à cette catégorie de la population.

M. Maudet indique que Berne répond par l'affirmative à cette question, et qu'il se justifie d'avoir des habitations spécifiques pour cette catégorie de la population. Il rappelle que la Suisse ne dispose pas de matières premières mais de matière grise. Il prend l'exemple des systèmes de bourses permettant aux jeunes de se concentrer sur leurs études sans avoir à se préoccuper d'avoir des petits emplois qui vont dans la même direction. Il relève que ce système améliore les conditions d'études et raccourcit la durée de celles-ci.

M. Maudet reconnaît l'intérêt d'avoir des étudiants qui vivent avec d'autres catégories sociales. Il cite un immeuble de la Ville à la rue du Village Suisse, destiné aux jeunes en fin d'apprentissage ayant quitté prématurément le domicile familial. Il explique que ces appartements fonctionnent avec un système de rémunération avec des services à rendre aux autres locataires.

La députée relève que le projet de loi concerne tous les jeunes. Elle reconnaît que le regroupement d'étudiants semble idéal, mais elle se demande ce qu'il en est pour les jeunes en rupture par exemple.

M. Maudet répond que l'audition de la Fondation qui est en charge de la résidence Le Voltaire serait intéressante. Il explique qu'il s'agit d'un foyer où les gens restent deux ou trois ans. Il souligne l'importance de savoir s'il s'agit d'une fondation à but social ou s'il s'agit de doper la construction de logements estudiantins. Il considère que les mélanges dans ce domaine ne sont pas toujours très heureux.

Un député (R) relève qu'il est d'une part question d'une dotation qui permettrait l'acquisition de terrains et de mener à bien une promotion

immobilière de logements étudiants en particulier, et d'autre part question de l'activité de cette fondation. Il demande si l'attribution de cette dotation à la FPLC ne permettrait pas de résoudre une grande partie de la problématique du logement étudiant, en lui confiant la mission de l'affecter pour la création de logements pour jeunes et étudiants et de contribuer à la mixité.

M. Maudet répond qu'il est mal placé pour répondre en tant que président de la Commission fédérale de la jeunesse. Il fait savoir qu'il est plutôt opposé à une multiplication des fondations. Il estime néanmoins qu'une fondation doit avoir un but, un cap et le garder. Il souligne que l'avantage d'avoir une fondation avec un but bien précis est de permettre de recevoir des legs. Il indique préférer avoir plusieurs fondations que d'en avoir une seule qui embrasse plusieurs fonctions.

M. Maudet relève que les étudiants ne constituent pas un lobby très fort, mais que des retours importants pourraient découler d'une politique de logement qui les encourage. Il estime qu'il peut s'agir d'un signal politique à donner, qui dépendra aussi de la constitution juridique et de la dotation éventuelle en terrains.

Une députée (L) n'a pas l'impression qu'il manque des structures, car plusieurs structures publiques ou privées s'occupent déjà de ce problème. Elle estime que la problématique réside dans le manque de terrains et d'immeubles que l'on pourrait donner à cette fondation. Elle relève que les éléments existants font un très bon travail, et demande s'il ne s'agirait pas d'une couche supplémentaire.

M. Maudet répond qu'une fondation n'est qu'un instrument et ne sera jamais la panacée, et qu'elle dépend de la vision et de la volonté politique qu'on veut lui assigner. Il relève l'existence en Suisse d'un défaut de coordination pour les conditions préalables des étudiants. Il reconnaît que s'il s'agit de créer une fondation sans la doter des moyens nécessaires, elle ne sera pas utile, surtout au vu de la rareté du terrain à Genève. Il estime qu'un des intérêts d'une fondation réside dans la création d'un signal politique fort.

M. Maudet indique qu'il faut définir la vision du développement de la Genève estudiantine à l'horizon 2030. Il observe que s'il s'agit de faire venir de nombreux acteurs, notamment via le projet Blue Brain, il faut se donner les moyens et créer une fondation pour trouver des terrains et construire. Il considère que la vision politique doit néanmoins précéder la création de la fondation, et que c'est aux députés de définir cette vision politique. Il estime que Genève devrait avoir cette ambition.

La députée reconnaît que la venue de nouvelles universités ne peut pas se faire sans la création de nouveaux logements, et que ces projets seront à étudier.

M. Maudet relève qu'il est toujours intéressant de voir ce que fait le secteur privé. Il prend l'exemple de l'université privée Webster qui utilise l'image de Genève et qui a développé son campus, notamment en créant des logements. Il rappelle que le Grand Conseil a eu de par le passé la perception d'augmenter l'offre en logements étudiants pour permettre à l'Université de se développer, avec notamment la création de la Cité universitaire. Il relève que Genève est en retard à ce niveau actuellement. Il se demande s'il ne serait pas nécessaire d'anticiper ce développement et de créer ces conditions-cadres afin de pouvoir loger les étudiants et se montrer visionnaire, comme d'autres villes l'ont déjà fait.

M. Maudet rappelle que le logement étudiant peut également fournir des solutions intéressantes, car les étudiants sont moins susceptibles que d'autres catégories de la population aux nuisances. Il cite la possibilité de créer des logements estudiantins à proximité de la gare notamment, les gens y vivant actuellement se plaignant du bruit. Il ajoute que les gares deviennent aussi des éléments importants pour les étudiants qui ont de plus en plus besoin de mobilité. Il rappelle aussi qu'un pôle de recherche de Suisse orientale est en train de se développer.

La députée demande si M. Maudet a des informations sur les solutions où des jeunes partagent leur appartement avec des personnes âgées, contre une aide : ménages, courses etc. sans payer de loyer.

M. Maudet répond qu'il en a entendu parler pour la Suisse allemande. Il indique que des personnes habitant dans des villas trop grandes pour elles à Zurich accueillent des étudiants, qui effectuent l'entretien du jardin et diverses tâches. Il souligne que ces solutions sont souvent en dehors du centre même de la ville, et que ces étudiants acceptent de faire un trajet assez long, alors qu'il est plutôt rare que les étudiants veuillent se déplacer autant. Il ne dispose pas de chiffres exacts à ce propos.

La députée demande s'il connaît le fonctionnement exact de ce système.

M. Maudet répond qu'il n'y a pas de système et qu'il s'agit du système D. Il relève qu'il existe une certaine inadéquation à Genève avec des personnes logées seules dans des sept pièces, et que les solutions de relogement qui leur sont proposées coûtent plus cher que leur location actuelle. Il souligne néanmoins qu'il ne s'agit pas d'une solution extraordinaire et que cette méthode restera marginale. Il rappelle que 1'200 jeunes restent sur le carreau

à chaque rentrée universitaire, et que certains jeunes se retrouvent dans des abris PC en hiver, même s'il ne s'agit pas forcément d'étudiants.

### **Présentation sur les campus urbains intégrés par M<sup>me</sup> Laetitia Zaghouane, cheffe de projet (DCTI)**

M<sup>me</sup> Zaghouane signale que cette présentation est encore susceptible d'évoluer, avec un rapport conjoint qui sera présenté et diffusé soumis au Conseil d'Etat fin février 2012. Celui-ci pourrait faire l'objet d'une présentation conjointe entre l'Université-HES et être diffusée à cette occasion auprès des membres de la Commission logement.

M<sup>me</sup> Zaghouane explique que l'idée des campus urbains intégrés envisage un regroupement des pôles des HES et de l'Université, afin de répondre aux besoins universitaires, mais aussi aux développements urbains de l'agglomération genevoise. Elle rappelle que Genève se trouve face à un besoin de nouvelles infrastructures universitaires suite à la croissance démographique importante des dernières décennies, au choix du Conseil d'Etat d'investir dans la formation et à l'augmentation du nombre d'étudiants. Elle signale que les possibilités d'extension sur de nouvelles surfaces sont limitées. Elle relève que le canton a fait le choix d'une agglomération multipolaire, en misant sur la création de nouvelles centralités situées en dehors de l'hypercentre de Genève, dans des secteurs de développement.

M<sup>me</sup> Zaghouane constate un éclatement des lieux d'enseignement aujourd'hui, auquel il est proposé de remédier par le développement des HES et de l'Université autour de pôles cohérents et rationnels. Elle relève que cet éclatement se manifeste par des équipements redondants, comme de multiples cafétérias, qui engendrent des dépenses inutiles et des déplacements qui génèrent des pertes de temps.

M<sup>me</sup> Zaghouane relève que l'idée est de développer sept pôles, qui permettront de gagner des surfaces en abaissant les coûts et qui permettront également une optimisation des déplacements. Elle ajoute que ces pôles permettront également le développement de synergies et de programmes de recherches coordonnés. Elle observe qu'une planification coordonnée et adaptée permettra en outre de mieux adapter les bâtiments.

M<sup>me</sup> Zaghouane fait savoir que l'Université va créer 400 lits sur un terrain lui appartenant à Pinchat, et 30 chambres sur une parcelle à la rue Lombard, vers le CMU. Elle remarque que ceci ne permettra néanmoins pas d'absorber les besoins actuels et futurs en logements estudiantins.

M<sup>me</sup> Zaghouane indique qu'un des objectifs de ces nouveaux pôles de développement sera d'implanter des logements, des emplois, des équipements et des services, dans ces nouvelles infrastructures avec des surfaces disponibles qui seront bien desservies par les transports en communs.

Un député (PDC) relève que les pôles sont multiples et situés dans l'hypercentre. Il se demande s'il ne faudrait pas dessiner un grand cercle dans la campagne genevoise et y établir toutes les facultés, sauf celle de médecine, en créant un grand campus favorisant les échanges. Il a l'impression que le développement est prisonnier de ce qui existe à présent, avec des bâtiments agrandis, surélevés, allongés et creusés, ce qui lui donne l'impression qu'il s'agit plutôt de bricolages qui ne résoudre pas la situation actuelle. Il demande s'il n'y a pas une réflexion autour d'une décentralisation et la création d'un véritable campus à l'extérieur de la ville.

M<sup>me</sup> Zaghouane répond que des réflexions sont menées actuellement dans cette direction. Elle indique que ces réflexions ne sont pas abouties, et que le site pôle régional de Bernex qui serait concerné, dispose de toutes les caractéristiques urbanistiques, avec une surface disponible importante, une bonne desserte en transport en commun et un rayonnement sur l'ensemble du canton pour accueillir ce type d'équipements. Elle confirme qu'il serait possible d'imaginer la création d'un tel campus sur cette zone. Elle relève qu'il n'est toutefois pas possible de faire fi de l'existant, car il serait coûteux de tout délocaliser, et parce qu'un certain nombre d'habitudes existent.

Un député (PDC) relève que la carte montrée démontre la divergence totale entre les souhaits du Plan directeur cantonal, avec ses développements de pôles, et la planification universitaire, matérialisée avec des pôles situés dans l'hypercentre. Il s'inquiète des nouvelles intentions exprimées récemment, avec le développement à la pointe de la Jonction de quelque chose qui n'y existe pas du tout actuellement. Il demande ce qui s'oppose au déplacement de ce qui est prévu à la pointe de la Jonction vers Bernex par exemple, pour donner du contenu au centre d'agglomération.

M<sup>me</sup> Zaghouane répond que la pointe de la Jonction est située dans l'hypercentre et que ce projet permettrait de faire passer un message fort vers l'extérieur, avec une forte visibilité. Elle relève qu'il s'agit néanmoins d'un site contraint, et qu'une extension future sur ce site demande des réflexions, et que des alternatives pour les extensions sont également à trouver.

Le député considère qu'il y a une totale contradiction entre le discours tenu et les projets présentés. Il relève qu'il n'est pas possible de dire que des

opportunités sont saisies pour créer des nouveaux pôles d'enseignement et faire exactement le contraire.

M<sup>me</sup> Zaghouane rappelle que le Plan directeur cantonal est dans une logique d'anticipation et qu'il vise un développement à très long terme.

Une députée (L) va dans le même sens que ses préopinants, et elle pense qu'il n'y a pas besoin de donner une visibilité aux sites universitaires, mais qu'il faut leur donner une accessibilité. Elle prend l'exemple du campus de l'EPFL de Lausanne qui a été créé à l'extérieur de la ville. Elle rappelle que la majorité des gens travaillent actuellement au centre-ville alors qu'ils habitent ailleurs. Elle observe que le but de l'urbanisation est de faire travailler les gens près de chez eux. Elle ajoute que les étudiants ne pourront pas être logés à la pointe de la Jonction. Elle demande comment il est possible de prévoir dans un plan d'urbanisation de faire travailler les gens à un endroit, et de les loger ailleurs.

M<sup>me</sup> Zaghouane répond qu'il existe entre autres une réticence des professeurs à aller à l'extérieur. Elle ajoute qu'il s'agit d'une démarche récente, avec un processus qui prendra du temps. Elle reconnaît qu'on peut regretter que des coups soient déjà partis.

Un député (PDC) rappelle que des enjeux très importants se cachent derrière ce campus. Il rappelle que l'histoire de Genève est faite par des cerveaux qui y ont traversé, qui y ont habité et qui l'ont développée. Il relève que la visibilité doit être internationale et émaner des travaux qui s'y font. Il se demande s'il y a eu des réflexions autour de l'installation de ce campus en France voisine, si Bernex n'était pas retenu.

M<sup>me</sup> Zaghouane répond que la PACA prévoit la démarche de planification d'équipements au niveau transfrontalier. Elle estime qu'une telle solution semblerait toutefois difficilement imaginable à cause d'un certain nombre de résistances. Elle reconnaît que cette solution serait souhaitable et pertinente en termes d'aménagement du territoire.

Une députée (MCG) demande également ce qui est prévu dans la zone des Grands Esserts.

M<sup>me</sup> Zaghouane répond qu'il existe un potentiel de logements et d'emplois dans cette zone, avec des surfaces déclassables. Elle relève que cette zone fait partie des périmètres d'aménagement concertés du Plan directeur cantonal actuel.

La députée remarque que ce terrain est la propriété de l'État, et qu'il pourrait être intéressant d'y ajouter des étudiants pour amener une certaine mixité à la partie logement prévue.

M<sup>me</sup> Zaghouane répond qu'une telle solution serait possible, mais que les études sont encore au stade de la capacité d'accueil du territoire, et pas encore à la diversité des types de logements. Elle ajoute que de venir avec l'idée d'un projet de campus universitaire serait néanmoins délicat.

**Audition de MM. Jean-Luc Veuthey, vice-recteur UNIGE, et François Abbé-Decarroux, directeur général HES-SO**

M. Veuthey rappelle que le rectorat avait indiqué soutenir tout projet visant à favoriser le logement des jeunes en formation puisque manquent, HES et Université confondues, entre 1000 et 1500 logements. Le rectorat collabore déjà avec certaines associations pour y remédier et il partage le fond du projet de loi. Toutefois, le contenu de l'article 14H suscite une certaine crainte car le public cible de la mesure (18-35 ans) paraît si large que les étudiantes et étudiants n'en constitueront au final qu'une faible proportion. Une autre préoccupation concerne l'éventuelle suppression de l'aide octroyée aux structures déjà existantes (FPLC, FULE, CIGUË), en faveur d'un report sur la fondation. Enfin, il est regrettable que le conseil d'administration ne comprenne pas une représentation des hautes écoles ou du DIP.

M. Abbe-Decarroux rejoint totalement M. Veuthey ; les HES appuient le projet de loi. Elles comptent en effet 4500 étudiantes et étudiants, dont 23 % dits résidants étrangers et 27 % de confédéré-e-s de Romandie, dont 12% au-delà du canton de Vaud. Une estimation prudente cerne un besoin de 700 à 800 lits. Les HES n'ont jusque-là pas bénéficié d'aide au logement de la part de l'Etat et restent tributaires du bon vouloir des foyers existants. Le seul dont les HES disposent résulte d'un arrangement avec une régie.

Une députée (Ve) constate que le nombre d'étudiantes et d'étudiants devrait augmenter ; elle s'enquiert donc de cette évolution et de la gestion de leur logement au sein des centres urbains intégrés. Elle s'interroge aussi sur le potentiel de logements dans le projet d'Agglo.

M. Veuthey explique qu'il manque actuellement 1200 à 1500 lits. Plusieurs projets sont en cours avec la FULE pour se rapprocher des pôles intégrés. Un autre à la rue Lombard ne comprend que 30 lits. Enfin, la parcelle de Pinchat, propriété de l'Université, pourrait accueillir 400 logements, voire plus ; seul le déclassement de la zone par le DCTI est attendu (le concours a été réalisé et les financements sont prévus). Enfin, le site de Bernex pourrait être consacré, outre la formation continue, au logement afin d'assurer une vie de quartier. Sur le second point, il relate que des prises de contact à Annemasse sont en cours.

M. Abbe-Decarroux ajoute que des contacts ont été pris avec les Communes de Meyrin (Vergers), Onex et Plan-les-Ouates.

Un député (S) rappelle que le spectre des 18 à 35 ans permettait de couvrir la phase de fin des études et du début de la vie professionnelle, où il reste difficile de trouver un logement sur le marché privé. Il s'enquiert donc de données sur l'âge et la durée des études.

M. Veuthey et Abbe-Decarroux s'engagent à les transmettre. Elles figurent en annexe du présent rapport.

Un député (L) s'étonne de l'étalement de 400 logements sur 50 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, il demande si la maîtrise foncière, question à laquelle la Fondation est censée apporter une réponse, constitue la solution aux yeux des auditionnés.

M. Veuthey répond que 35 000 m<sup>2</sup> sont conservés pour des constructions universitaires. Seuls 15 000 m<sup>2</sup> seront consacrés au logement. Sur le second point, il estime que la maîtrise foncière est indispensable même si cela ne réglera pas tous les problèmes.

M. Abbe-Decarroux relate que les HES avaient approché une fondation neuchâteloise d' alumni qui voulait investir à Genève. Faute de terrain, cela a échoué, notamment au Trèfle-Blanc, désormais dévolu à d'autres projets.

Un député (UDC) estime que le projet du Trèfle-Blanc, s'il est consacré aux sports-études, devrait pouvoir accueillir des jeunes. Il engage les auditionnés à explorer cette piste.

### **Audition de MM. Pascal Chanton et Jean-Jacques Kronneberg, coprésidents de la Conférence des Directeurs de foyers**

M. Kronneberg indique en préambule qu'il dirige la Fondation pour les résidences universitaires internationales qui possède trois résidences : une construite en 1974, l'ancien hôtel Carlton et une résidence à la Poterie, pour un total de 200 logements. La population est rarement genevoise et y séjourne entre 6 mois et 2-3 ans.

M. Chanton relate diriger les résidences Voltaire (créée en 1989, 52 pièces pour les 16-25 ans) et Village-Suisse (créée en 1991, 39 studios pour les 18-25 ans), plus spécialisées pour les apprenti-e-s, les étudiantes et étudiants non universitaires et les jeunes en activité à faible revenu.

M. Kronneberg indique soutenir le projet dans la mesure où le canton manque de logements. Il précise que le logement universitaire subit une refonte puisque, à la fois, l'Université s'agrandit et l'IHEID construit sa propre résidence.

M. Chanton précise que, pour ses résidences, il a enregistré 1721 demandes en 2009, 1843 demandes en 2010, et 2125 demandes en 2011. Au 31 janvier 2012, on compte 175 demandes. Si toutes ne correspondent pas aux critères de la résidence (environ 50 %), cela signale néanmoins un besoin. La résidence Voltaire compte plus de 65 % de personnes genevoises ; leur présence est souvent liée à une dégradation du climat familial. L'absence de stabilité menace la formation de ces jeunes. La question des trajets est également importante (parfois 3 à 4h de trajet par jour). L'auditionné souligne que la résidence offre l'occasion d'un encadrement plus large : maîtrise du budget, bonne nutrition, hygiène de vie. Autre problème, les jeunes qui obtiennent un diplôme peinent à réunir les conditions économiques leur permettant d'obtenir un logement indépendant, ce qui prolonge leur séjour à la résidence de 6 mois à 1 an. Une troisième résidence ouvrira sous peu au Pont-Rouge, propriété de la FMB, avec 44 studios. Le prix du logement y sera plus élevé (750 francs) que dans les autres résidences qui, elles, disposent de subventions.

M. Kronneberg ajoute que Genève compte 24 résidences en tout. Trois ont été fermées. La situation tend donc à s'aggraver.

Un député (UDC) s'enquiert du taux de mineur-e-s à la résidence Voltaire ainsi que des subventions des deux résidences.

M. Chanton indique qu'il est de 20 % environ ; il veille à un certain équilibre entre les âges et, outre lui-même, travailleur social de formation, des veilleurs et des jeunes universitaires (de 18h à minuit) sont présents. Des agents Securitas et des employées de ménage complètent le dispositif. Sur le second point, il précise que Voltaire touche des subventions de l'Etat ; les deux résidences perçoivent des allocations au logement collectives. Au Pont-Rouge, les jeunes devront demander une aide individuelle.

Une députée (L) demande si une structure supplémentaire est nécessaire dans la problématique du logement.

M. Chanton admet que les résidences pourraient s'intégrer à la Fondation officielle de la jeunesse. A côté de la problématique des jeunes en formation, il y a celle des jeunes adultes en activité qui sont exclu-e-s de ces foyers et pour lequel-le-s, rien n'existe.

M. Kronneberg ajoute qu'il faut réfléchir à la raison d'être de la fondation prévue. Si elle appuie des projets et participe à l'octroi de crédits, alors son utilité se défend. Elle pourrait revêtir un certain poids face aux partenaires, à condition d'y nommer des personnes clés.

Une députée (Ve) s'enquiert des critères de la résidence Voltaire et de la vulnérabilité de sa population. Elle demande en outre l'avis des auditionnés sur la prise en compte des jeunes en activité par la future fondation.

M. Chanton indique qu'il faut avoir entre 16 et 25 ans, être en formation ou en recherche active de formation, mais à l'exclusion du système universitaire, ou être actif mais disposer d'un faible revenu. Il estime que les apprenti-e-s affrontent un isolement plus grand que les étudiantes et étudiants d'écoles supérieures, avec un risque majeur de désintégration. Sur le second point, il note que, si l'on réfléchit en termes de coûts, un logement par l'Hospice Général n'est pas moins cher qu'une aide pour trouver un logement adéquat.

Une députée (Ve) demande si le logement des stagiaires des organisations internationales figure dans les prérogatives des résidences de M. Kronneberg.

M. Kronneberg indique que c'est le cas. Il a fallu entrer en matière puisque ces jeunes ne reçoivent aucun revenu. Les stages varient de 3 mois à 1 an. Pour ne pas perturber le fonctionnement, le séjour est généralement calé sur le calendrier académique.

Un député (L) constate que le travail social (suivi, finances, etc.) accompli par les deux auditionnés tend à supplanter la question du logement. Il demande s'il ne faudrait donc pas traiter le projet de loi dans une perspective sociale.

M. Chanton ne voit pas cet élément comme une contradiction ; son travail vise à préparer les jeunes à la vie adulte et à la citoyenneté. Il appelle à ne pas trop séparer ces questions.

Un député (UDC) demande pourquoi les résidences ne travaillent pas avec la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève.

M. Chanton répond que la prise en charge de jeunes, avec un taux de rotation élevé, nécessite un suivi administratif. Au début, les résidences étaient au Service des écoles, puis sont passées à la Gérance immobilière et au Service des bâtiments.

Une députée (Ve) demande quels critères d'entrée devraient être fixés pour la Fondation.

M. Kronneberg constate que l'éventail du projet de loi est peut-être un peu trop large mais il rappelle que lui se consacre au logement des seul-e-s étudiantes et étudiants ; ce qui est donc temporaire. Or, les personnes de plus de 30 ans sont généralement déjà intégrées ; c'est donc une autre catégorie de population, qui tendra plutôt à s'installer durablement.

M. Chanton souligne son attachement à la notion de mixité, notamment de formation et d'origine. Plus la population genevoise sera importante, moins sera forte la marge de manœuvre puisqu'elle s'y implante durablement. Il indique recevoir désormais des demandes d'apprenti-e-s de 25 ans parce que le parcours des jeunes n'est pas aussi linéaire qu'on l'imagine.

### **Audition de François Moser, Président de la Fondation Universitaire pour le logement des étudiants (FULE)**

M. Moser indique que la FULE est un des nombreux acteurs pour le logement des personnes en formation, avec la Cité Universitaire (550 lits et 300 prévus), la Résidence universitaire internationale (150 lits), la CIGUË (150 lits) et le Centre universitaire protestant (120 lits). Il fait savoir que la FULE dispose de 550 lits. Il remarque que la FULE se distingue des autres institutions en ce qu'elle loue ses chambres à l'Université et aux HES, tel que prévu dans ses statuts. Il ajoute que le Conseil d'administration bénévole de la FULE est choisi par le Rectorat. Il relève que passablement de projets ont eu lieu ces dernières années, et que la FULE avait 150 chambres il y a une douzaine d'années.

M. Moser relève que le plus gros travail n'est pas de trouver de l'argent, mais des terrains où il est possible de construire des bâtiments, ou des bâtiments déjà existants. Il indique que la FULE a beaucoup interagi avec le Conseil d'État et les communes, la collaboration avec la Ville de Genève ayant notamment bien fonctionné. Il signale que le dernier immeuble mis en valeur est aux Glacis-de-Rive. Il fait savoir que la Ville de Genève a récemment mis au concours un petit solde de terrain à la rue Lombard, avec sept ou huit demandes déposées, et quatre vrais projets développés. Il souligne qu'il y a une vraie demande en la matière.

M. Moser indique que la FULE a cherché des terrains principalement auprès des grandes communes et du Conseil d'État, qui lui ont demandé pourquoi elle cherchait des terrains, l'Université en disposant d'un certain nombre. Il indique que la FULE a par conséquent consulté le Rectorat. Il signale deux terrains, un à la route de Malagnou, mal adapté et coûtant trop cher, et un autre à Pinchat. Il observe qu'un concours d'architecture et un mandat d'études parallèle ont été lancés au mois de mai. Il indique que ce concours se terminera fin août et que la FULE est prête à déposer un PLQ. Il relève que le Grand Conseil pourra aider la FULE sur ce projet de loi qui a déjà été déposé. Il rappelle que ce projet avait été mis de côté pendant deux ans, la commune de Carouge ayant fait une demande d'étude. Il indique que

la FULE a retravaillé sur ce projet, car elle a apparemment été trop rapide pour l'État. Il précise que la commune de Carouge a apporté par la suite son soutien à ce projet.

M. Moser trouve que le PL10873 est louable. Il considère néanmoins qu'une fondation supplémentaire n'est pas forcément nécessaire. Il estime que les acteurs marchent bien aujourd'hui et que la CIGUË et la FULE ont des projets qui avancent. Il fait savoir que l'Université est prête à mettre 15 000 m<sup>2</sup> à disposition et créer 400 chambres. Il craint l'émergence de coûts de fonctionnement avec une nouvelle fondation. Il rappelle que la CIGUË et la FULE n'engendrent pas de forts coûts dans leur fonctionnement actuel.

M. Moser observe que les coûts de fonctionnement de la FULE sont deux salaires à 40%, celui d'une secrétaire et d'un ancien régisseur à la retraite. Il souligne que la FULE n'offre pas de services, contrairement à la Cité universitaire notamment. Il ajoute que tous les terrains de la FULE sont en droit de superficie. Il remarque qu'une vraie aide serait de mettre à disposition des terrains avec des droits de superficie.

M. Moser souhaite faire passer le message au Grand Conseil d'étudier avec intérêt ce projet de déclassement à venir. Il estime que ce projet pourra être lancé dans les six mois. Il indique qu'il s'agit d'un projet économique, avec une préfabrication possible d'immeubles de deux étages sur rez.

Un député (L) signale que le PL10873 prévoit des logements pour les jeunes en général et pas seulement pour les étudiants. Il demande si la FULE pourrait loger des jeunes qui ne sont pas étudiants.

M. Moser répond qu'elle devrait s'arranger avec le Rectorat afin de changer ses statuts. Il estime que ce serait possible et ne voit pas d'impossibilité. Il souligne que c'est le Rectorat qui a la haute main sur la FULE. Il remarque que les étudiants restent entre 18 et 36 mois à la FULE, car ils sont envoyés d'autres universités et ne restent guère plus longtemps à Genève. Il indique qu'il s'agit de gens qui sont là pour étudier et réussir leurs examens, et s'en aller ensuite.

Une députée (Ve) fait savoir que le projet de loi concernant le déclassement du terrain à Pinchat n'est pas encore passé devant la Commission de l'aménagement et qu'il est encore dans les mains du DCTI. Elle pense que celui-ci sera déclassé à l'unanimité. Elle demande si M. Moser s'accorde à dire qu'il existe un déficit majeur au niveau du logement des jeunes en formation. Elle pense que cette fondation proposée gérerait les locations. Elle rappelle que la CIGUË a dit qu'elle ne souhaitait pas s'agrandir, ni créer de logements supplémentaires. Elle demande si la FULE a aussi des projets sur les grands périmètres déjà déclassés, comme la

Chapelle-les-Sciens, les Vergers à Meyrin, et pour les autres périmètres à venir.

M. Moser répond que la FULE suit les dossiers les uns après les autres. Il observe qu'une fois que le projet de Pinchat terminé, elle ira frapper à la porte de l'État pour voir s'il peut mettre à disposition d'autres droits de superficie. Il rappelle que l'Etat donne beaucoup de droits de superficie à des fondations. Il remarque que M. Moutinot avait une oreille très attentive, et que l'Etat a notamment donné l'immeuble de la route de Peney. Il souligne néanmoins que les terrains éloignés du centre sont moins intéressants pour les étudiants. Il observe que l'immeuble de la route de Peney constitue un outil de haute conjoncture. Il indique que la FULE, vu la légèreté de sa structure, aurait de la peine à mener deux projets de 400 logements en même temps. Il estime que des projets de la FULE dans les périmètres mentionnés viendront plus tard.

La députée remarque que Meyrin, Plan-les-Ouates ou Onex ne sont pas des communes trop éloignées et suffisamment bien desservies.

M. Moser répond que l'immeuble de Peney est toujours plein, même s'il s'agit de l'immeuble le plus éloigné, et qu'il connaît un tournus terrible.

Un député (UDC) demande combien de lits gère la FULE et s'interroge sur son parc immobilier.

M. Moser répond que la FULE ne gère pas les locations des chambres. Il indique que la FULE a un immeuble à Peney, un aux Glacis-de-Rive, deux à la rue Hugo-de-Senger, 186 chambres à la Tambourine, un immeuble à la rue de l'Université, un à la rue de Candolle et deux immeubles à l'avenue Industrielle, pour un total de 550 chambres. Il indique que la FULE dispose historiquement de studios et d'appartements communautaires. Il remarque que si les choses étaient à refaire, il ferait uniquement des appartements communautaires, ceux-ci fonctionnant bien. Il observe que la seule nécessité particulière de ces appartements est d'avoir un réfrigérateur à clé par locataire.

Le député s'interroge sur le choix des deux étages sur rez du projet de Pinchat et demande pourquoi des dimensions plus hautes n'ont pas été choisies.

M. Moser répond que le mandat d'études parallèles avait des projets allant de huit étages à deux étages « en tapis ». Il indique que les bâtiments choisis sont tout en longueur et très proches les uns des autres. Il relève que cette solution du « tapis » était meilleur marché avec une préfabrication possible sans sous-sol. Il remarque que ceci n'a jamais été construit à Genève. Il estime que ce projet sera très positif d'un point de vue des coûts et

de la manière de vivre. Il espère que ce choix permettra d'éviter des oppositions, la zone villa étant limitrophe. Il souligne que les maquettes du projet avec les bâtiments alentours permettraient de bien se rendre compte que ce projet était le meilleur.

Un députée (Ve) demande pourquoi les étudiants restent 36 mois au maximum à la FULE. Elle demande s'ils trouvent un autre logement ou s'ils arrivent à partir tout de suite.

M. Moser répond que ces locataires savent qu'ils sont là seulement pour leurs études. Il indique qu'il s'agit de statistiques et qu'il ne peut pas parler des 550 cas en particulier. Il remarque que certains étudiants font par exemple leur bachelor à Genève et leur master dans une autre ville. Il explique que les étudiants qui ne sont plus immatriculés à l'Université doivent aller ailleurs.

La députée demande quelles sont les exigences de la FULE.

M. Moser répond qu'il n'y a pas de limite d'âge, mais qu'il faut être immatriculé à l'Université et ne pas avoir de parents habitant à Genève. Il indique que ce choix a été fait dans le but de donner un rayonnement international à l'Université de Genève. Il fait savoir que le Recteur a fait part de problèmes avec les accords de Bologne. Il ajoute que passablement de Confédérés viennent à la FULE, avec beaucoup de Valaisans, de Tessinois et de Suisses-allemands. Il rappelle que la FULE connaît un tournus important. Il reconnaît que le cercle de destinataires de la FULE n'est pas aussi large que celui du PL10873, mais il estime que la FULE répond à une partie d'une certaine importance du besoin.

Une députée (Ve) demande quelle serait la situation si la FULE devait gérer des apprentis. Elle s'interroge notamment sur la mixité dans les bâtiments.

M. Moser répond qu'il croit moyennement dans une telle mixité. Il observe que les étudiants ont besoin de calme lors des périodes d'examens. Il estime que s'il devait y avoir une mixité, elle devrait se faire avec d'autres personnes en études et ayant le même rythme.

La députée demande si la FULE pourrait continuer à travailler de la même manière si le public cible était élargi aux apprentis et aux jeunes en formation. Elle demande si des ressources supplémentaires seraient nécessaires.

M. Moser répond par la négative. Il rappelle que les immeubles entiers, sauf les commerces, sont loués à l'Université et au Bureau des logements universitaires (BLU) qui les gère. Il souligne le système très léger mis en

place au sein de la FULE. Il relève que le BLU dispose de 200 logements supplémentaires chez l'habitant.

La députée pense que des ressources seraient nécessaires si d'autres profils étaient ajoutés.

M. Moser répond que plus de logements engendreraient plus de charges pour les immeubles. Il ajoute que les hypothèques sont très basses actuellement, ce qui explique la volonté de réaliser le projet de Pinchat rapidement. Il relève qu'une hausse des taux bloquerait totalement le marché de l'immobilier.

Une députée (R) s'interroge sur le fonctionnement des locations. Elle a relevé que deux personnes à 40% géraient la FULE. Elle demande comment la FULE procède, les autres acteurs auditionnés ayant fait part d'une certaine lourdeur à organiser cette location.

M. Moser répond que le secret vient du travail effectué presque à double avec le BLU. Il explique que le système veut que la FULE gère les immeubles, à savoir leur financement et leur entretien, mais pas les logements, et qu'elle a un seul locataire, le Bureau des logements universitaires. Il relève que les problèmes relevant de la gestion des locataires sont pris en charge par le Bureau.

M. Moser ne peut pas estimer combien de personnes travaillent au Bureau. Il observe que la FULE lui loue les chambres pour un certain prix, allant de 400 à 550 francs. Il remarque qu'il s'agit souvent de baux meublés qui ne posent pas de problèmes particuliers quant aux baux.

La députée demande si la FULE collabore avec la FPLC.

M. Moser répond qu'il y a une collaboration. Il indique néanmoins que la FPLC a clairement déclaré que la FULE avait des terrains à disposition via l'Université et qu'elle devait se débrouiller toute seule.

La députée demande s'il existe un risque de créer un doublon avec cette nouvelle fondation.

M. Moser répond que la FPLC fonctionne différemment de ce qui est prévu. Il relève que la FPLC a été dotée d'une somme de 15 millions. Il signale qu'il a été difficile de voir la couleur de cet argent, car la FPLC ne le donne pas mais le prête, et qu'elle essaie d'avoir des intérêts. Il conclut que des contacts ont eu lieu avec la FPLC mais qu'elle n'a pas mis de terrains à disposition de la FULE.

M. Moser relève que le contact passe néanmoins très bien avec la FPLC. Il rappelle que ce message est passé en mars au Recteur, et qu'un architecte a été mandaté aux frais de la FULE deux mois plus tard, avec une proposition

et un concours qui s'est terminé fin août, et que la FULE attend maintenant que le DCTI bouge. Il indique que le DCTI a décidé de relancer cette affaire et que ce Département s'interroge sur un déclassement en zone ordinaire ou en zone de développement. Il signale qu'une partie de la parcelle sera dédiée au logement, et le reste à des bâtiments universitaires.

Une députée (Ve) relève que le projet de Carouge prévoit de s'étaler, comme ce qui a été fait à la Tambourine, ce qui a rendu ce quartier plutôt invivable. Elle demande s'il ne serait pas plus favorable d'aller en hauteur.

M. Moser répond que la comparaison entre le projet de la Tambourine et celui de la FULE n'est pas possible, car la Tambourine mélange des PPE et du locatif, avec des bâtiments les uns sur les autres. Il indique que le projet de Pinchat ressemblerait plutôt au vieux Carouge, avec des immeubles de neuf mètres de hauteur, alors qu'il s'agissait de cinq à six étages pour la Tambourine, qui connaît des problèmes de promiscuité. Il considère que la Tambourine est un mauvais projet.

La députée rappelle que le projet du Prieuré à la Gradelle a rassemblé une crèche, des personnes âgées, des étudiants etc. et qu'il s'agit d'une mixité intéressante qui ne devrait pas poser de problèmes.

M. Moser répond qu'il s'agit d'un beau projet. Il relève que la mixité entre personnes âgées et étudiants est possible, mais que celle entre des étudiants et d'autres jeunes est plus difficile, car ils n'ont pas le même rythme à cause des examens.

La députée a relevé que c'est le Bureau des logements universitaires qui effectue le travail compliqué de gestion et de location des baux et demande ce qu'il en est des coûts.

M. Moser observe qu'il doit y avoir une différence de prix entre le prix payé par un étudiant pour sa chambre et celui payé par le Bureau. Il estime qu'une partie de ce montant permet de payer les frais du Bureau.

Un député (MCG) demande si les baux sont à durée déterminée ou indéterminée.

M. Moser répond que le Bureau des logements universitaires fait des contrats à durée déterminée, avec des locations pour la période universitaire et des baux finissant en juin. Il remarque que peu d'étudiants restent dans leur chambre en été.

## **Audition de M. François Schaller, Responsable logement au DSPE**

M. Schaller indique qu'il travaille au Centre d'accueil – Genève Internationale (CAGI). Il relève que ce centre a été créé en 1996 par Genève et la Confédération dans le but d'aider l'intégration des internationaux comme les diplomates et les fonctionnaires internationaux. Il explique que le Centre aide aussi les nouveaux arrivants à trouver des logements. Il remarque qu'il ne s'agit pas de leur fournir des logements, mais de mettre les internationaux au même niveau que les Genevois en leur donnant des informations. Il signale que le centre fonctionne aussi quelquefois en tant que médiateur entre les régies et les propriétaires et les locataires.

M. Schaller fait part de l'existence d'une bourse au logement qui est là pour aider les internationaux à trouver un nouveau locataire s'ils doivent quitter Genève en cours de bail et pour leur éviter d'avoir à payer une pénalité. Il indique que le centre reçoit également des demandes des stagiaires d'organisations internationales et des représentations permanentes, environ 300 par an. Il signale que ce chiffre représente moins de 10% des stagiaires annuels auprès des organisations.

M. Schaller trouve ce projet de loi très intéressant car il permettrait de soulager la situation pour les stagiaires. Il indique que 3'443 stagiaires étaient sur place selon le Joint Inspection Report de l'ONU en 2009 (JIR 2009 p. 29). Il précise que le JIR a relevé que la durée des stages constituait un handicap, car aucun foyer n'est dédié aux stagiaires internationaux, et qu'il s'agit d'une population qui n'est pas prioritaire dans les foyers étudiants. Il indique que certains stagiaires renoncent même à leur stage. Il ajoute que la situation actuelle favorise aussi les arnaques sur internet, avec des acomptes à payer à distance pour des logements inexistantes.

M. Schaller souligne que le choix pour les stages dans des organisations internationales est beaucoup plus restreint que le choix des universités. Il signale que Genève est une des villes prioritaires pour les stagiaires qui veulent ou doivent faire un stage dans une organisation internationale. Il relève qu'une étude du Groupement des Entreprises Multinationales (GEM) a compté 300 jeunes en formation, regroupant les apprentissages, les maturités professionnelles et les stagiaires. Il indique qu'un sondage de l'Association des stagiaires internationaux de Genève (Geneva Interns Association - GIA) a déterminé que 37% des stagiaires ont mis quatre à six semaines pour trouver un logement. Il observe qu'il s'agit d'une proportion importante du stage pendant laquelle les stagiaires se concentrent moins sur leur travail. Il fait savoir que 17% des stagiaires arrivent à Genève sans endroit où se loger.

M. Schaller conclut que ce projet pourrait combler une lacune et favoriser l'image de Genève à l'étranger.

Un député (L) demande si des stagiaires sont placés dans des immeubles appartenant au CAGI.

M. Schaller répond par la négative, le CAGI ne possédant pas d'immeubles. Il indique que la bourse aux logements reçoit quelquefois des offres de logement des régies, mais souvent pour des logements onéreux. Il ajoute que des particuliers qui souhaitent louer une chambre à un étudiant passent également par ce canal.

Un député (S) demande quelle est la situation financière des stagiaires.

M. Schaller répond que les stagiaires ne sont pas payés dans la majeure partie des organisations internationales, et que certains disposent de bourses de leur pays. Il ajoute que leur seul avantage se limite souvent à disposer d'un bon de huit francs pour le repas de midi. Il mentionne le cas de stagiaires qui voulaient se partager une chambre à deux et travailler le soir pour payer le loyer.

Le député s'interroge sur le statut juridique des stagiaires.

M. Schaller répond qu'ils disposent d'une carte de légitimation pour la durée du stage.

Une députée (Ve) demande si M. Schaller a eu connaissance de gens qui annulent leur stage car ils ne trouvent pas de logement.

M. Schaller répond qu'il a reçu des échos de quelques cas, mais qu'il ne dispose pas de chiffres précis.

Une députée (L) relève que les stagiaires viennent à Genève parce qu'ils doivent faire un stage pour leur études ou pour leur entreprise. Elle demande si les entreprises ou les organisations n'aident pas leurs stagiaires à trouver un logement et si elles passent par le CAGI.

M. Schaller répond que certaines entités orientent les stagiaires vers le CAGI, mais pas toutes. Il signale un tournus important dans les missions permanentes et les organisations, ce qui amène à la perte de l'information de l'existence du CAGI. Il relève qu'il s'agit là d'un certain travail pour le CAGI de se faire connaître et de se montrer au sein des ressources humaines. Il ajoute que les stages sont souvent obligatoires, ce qui n'encourage pas les organisations et les entreprises à rémunérer leurs stagiaires.

La députée souhaite savoir si la situation de Genève est unique. Elle demande si cette problématique des stagiaires se produit ailleurs.

M. Schaller répond que le problème du logement est particulièrement aigu à Genève. Il observe que le problème est moindre dans les autres villes internationales telles que Vienne, Bruxelles ou Strasbourg.

La députée s'interroge sur les prix des logements de courte durée.

M. Schaller répond que la rareté fait le prix. Il rappelle que les universitaires sont favorisés dans les foyers et dans la Cité universitaire. Il ajoute qu'un bail se fait plus volontiers pour une durée de six ou neuf mois que pour trois ou quatre mois, favorisant à nouveau les universitaires au détriment des stagiaires. Il indique que cette situation est pareille pour les privés qui louent une chambre de leur appartement, car ceux-ci préfèrent avoir une personne qui restera plus longtemps chez eux.

Un député (L) relève le rôle crucial d'accueil du CAGI. Il demande comment ce service est perçu par les internationaux et s'il arrive à faire face à la situation.

M. Schaller répond que des sondages récents ont indiqué un taux de 87% de gens très satisfaits. Il précise que 20% de gens se désinscrivent car ils ont trouvé un logement grâce au service. Il ajoute que le CAGI s'occupe également de traduire les baux. Il explique que les baux et les loyers sont rédigés en français, langue que la majorité des arrivants ne parle pas suffisamment bien pour les comprendre.

Un député (MCG) demande s'il y a bien 500 stagiaires internationaux, à savoir environ 17% de 3400, qui cherchent un logement à leur arrivée.

M. Schaller répond qu'il s'agissait de 3443 stagiaires en 2009, mais que le sondage mentionné précédemment date de 2012 avec 220-230 stagiaires sondés. Il indique qu'il s'agit donc de 17% de ce nombre, et qu'il ne faut pas extrapoler ce pourcentage sur les 3400. Il relève qu'il entend toutefois parler de jeunes qui arrivent à Genève et qui ne savent pas où aller.

Le député demande où ces jeunes sont orientés.

M. Schaller répond que le CAGI fournit une liste, avec notamment la Cité universitaire, les foyers et qu'il recommande le système D avec d'autres stagiaires.

Le député relève que les stagiaires mettent quatre à six semaines pour trouver un logement.

M. Schaller confirme.

Une députée (Ve) s'interroge sur le partage de chambres. Elle demande s'il y a un intermédiaire entre les acteurs et si le CAGI joue ce rôle.

M. Schaller répond que certaines personnes indiquent au CAGI quand leur chambre est libre ou occupée. Il ajoute avoir développé avec le GIA une

circulaire pour que les personnes qui louent leur chambre rejoignent la bourse au logement.

### ***Discussion de la commission***

Un député (S) remercie la Commission d'avoir effectué autant d'auditions. Il estime que celles-ci ont fait part d'un soutien large de la part des personnes auditionnées. Il relève néanmoins que certaines modifications sont à faire notamment sur la proposition du Conseil, du cercle des bénéficiaires et des ressources. Il fait savoir qu'il aimerait proposer un certain nombre d'amendements à la Commission afin d'améliorer le PL10873.

Un député (UDC) fait savoir que le groupe UDC ne soutiendra pas l'entrée en matière. Il estime qu'il s'agit de rajouter une couche au millefeuille. Il relève néanmoins que le PL10873 met le doigt sur une vraie problématique. Il considère qu'il s'agit d'un mauvais fonctionnement au sein de l'État. Il ne souhaite pas engendrer de coûts supplémentaires en créant une nouvelle fondation. Il observe que ce qui existe est bien, mais que certaines choses doivent être améliorées.

Un député (L) a conclu des auditions que beaucoup d'acteurs ont la possibilité de réaliser des logements étudiants, notamment la FPLC et son article dédié dans la LGL. Il considère que la problématique principale est celle du manque de terrains. Il relève que l'attribution par l'État des terrains est une question de priorités et que beaucoup d'acteurs sont intéressés. Il estime qu'il faut déterminer ces priorités. Il se demande s'il est nécessaire de créer une fondation pour chaque catégorie de la population. Il note que la création d'une fondation supplémentaire engendre des coûts supplémentaires. Il prend l'exemple de la FULE et signale que les coûts d'une structure supplémentaire ne seraient pas anodins et auraient une influence sur le prix de location. Il craint que le but fixé ne puisse plus être atteint.

Il rappelle que si les Fondations immobilières de droit public (FIDP) devaient se charger de cette problématique qui ne figure pas dans leurs buts, il faudrait modifier la LGL et passer par un référendum obligatoire. Ce qui n'est pas le cas pour la FPLC qui a déjà ce but spécifique dans ses compétences prévues par la LGL. Il relève cependant que rien n'empêche les FIDP de créer des logements étudiants, qui sont des logements comme les autres selon la loi. Il estime que ce projet de loi est une bonne initiative mais qu'une fois voté il n'amènera pas à plus de logements, mais au contraire à plus de concurrence entre les acteurs existants. Il considère qu'il est question de priorités étatiques à donner des terrains disponibles aux acteurs concernés. Il fait savoir que le groupe Libéral s'opposera à une entrée en matière.

Un député (PDC) reprend les paroles du commissaire libéral. Il fait le triste constat de la situation actuelle en relevant deux aspects, une concurrence exacerbée ayant notamment eu lieu pour le projet de la rue Lombard où tous les acteurs se sont précipités sur une maigre pitance. Il relève le deuxième aspect à travers le projet de Pinchat qui démontre que les lenteurs sont du côté de l'administration et de l'État. Il souligne qu'il faut améliorer la situation actuelle avec les acteurs qui sont là, et mettre les efforts dans leurs domaines de compétence. Il estime qu'une fondation semble intéressante mais qu'il s'agit d'un leurre.

Une députée (S) regrette la position de non-entrée en matière manifestée par les groupes. Elle signale que ce projet de loi peut être amélioré. Elle rappelle que les personnes auditionnées ont fait le constat d'un problème et que tout le monde est d'accord sur cet élément. Elle considère qu'il ne s'agit pas d'une couche supplémentaire, mais de l'implémentation d'une politique publique qui concernerait les étudiants et les jeunes en formation. Elle souligne le morcellement actuel des organismes s'occupant du logement des jeunes. Elle remarque que la CIGUË atteint sa limite aujourd'hui et qu'elle n'a pas les moyens de faire de grands projets.

Elle se réjouit que la FULE construise de nouveaux logements, mais considère qu'ils ne suffiront pas à répondre à la demande. Elle indique que cette fondation devrait permettre à l'État de se donner une vraie politique et qu'elle serait le pendant de la Fondation René et Kate Bloch (pour les IEPA). Elle signale qu'il ne s'agira pas d'une structure nouvelle, mais d'un élément intégré dans un secrétariat qui existe et qui fonctionne. Elle relève d'ailleurs que la FPLC a reçu un mandat pour créer des chambres, ce qu'elle a fait à un rythme relativement faible. Elle observe que chacun fait son travail dans son coin, mais que cela ne suffit pas dans l'ensemble. Elle souligne qu'il n'y aura pas de concurrence mais plutôt une meilleure coordination. Elle souhaite une réflexion dans les groupes autour de l'entrée en matière et de faire des propositions d'amendement.

Un député (L) trouve que l'exemple de la Fondation Kate Bloch est un bon exemple, car elle est issue d'un legs. Il estime que celle-ci aurait disparu et aurait été noyée dans les autres fondations si son statut juridique ne lui imposait pas de faire des logements pour personnes âgées. Il explique qu'il s'agit d'un bon exemple, car cette fondation supplémentaire est soumise à d'autres règles et montre que la situation se complique en présence d'organismes supplémentaires.

Il relève que la FPLC a créé 350 logements en six ans, ce qui constitue une large proportion des logements qu'elle a pu bâtir. Il se demande jusqu'où l'on veut aller et s'il faut vraiment créer une nouvelle fondation qui va se

battre pour réaliser des logements. Il observe que la FULE permet aux étudiants venant de l'extérieur de se loger, et que les étudiants dont les parents habitent à Genève disposent d'un endroit où loger. Il relève qu'il s'agit du même problème avec les apprentis. Il se demande comment garantir des conditions acceptables pour tous, alors que les jeunes couples ne trouvent pas de logements. Il souligne la nécessité de définir des priorités, et se demande s'il faut vraiment créer une fondation pour les personnes âgées, les jeunes couples, etc. Il note que la FULE occupe moins d'une personne à plein temps et que si cette nouvelle fondation devait gérer les logements, elle aura des coûts importants.

Un député (MCG) indique que le groupe MCG s'abstiendra lors du vote sur l'entrée en matière. Il estime qu'il s'agit d'une situation compliquée et il n'est pas sûr que le PL 10873 permette vraiment d'avoir plus de logements pour les jeunes.

Une députée (Ve) estime que les auditions effectuées étaient intéressantes et ont mis le doigt sur un déficit important. Elle ne voit pas où la concurrence va se créer. Elle rappelle qu'il est compliqué de gérer des logements pour les jeunes en formation. Elle signale que c'est le Bureau des logements universitaires qui gère les baux et les loyers, et pas la FULE. Elle considère qu'il s'agit d'un travail énorme et compliqué. Elle rappelle que la FPLC arrive au bout de son solde aujourd'hui. Elle remarque que le rapport sur les LUP transmis par M<sup>me</sup> Dulon est très intéressant et s'inscrit dans cette problématique.

Elle considère que cette fondation a sa raison d'être. Elle n'a pas senti une dynamique forte de la part de la FULE, en dehors du projet de Pinchat, pour gérer des logements étudiants. Elle estime qu'une fondation est nécessaire, et qu'il faut ancrer ces buts dans ses statuts. Elle souligne que le déficit actuel se chiffre à 1'500 logements, comme l'a expliqué le Rectorat. Elle propose d'attendre les amendements et de faire le point après la pause de février.

Une députée (Ve) relève que les étudiants constituent une tranche de la population qui a été séparée pour deux raisons, car les étudiants sont souvent dans une situation encore plus précarisée que les autres jeunes et parce qu'ils sont très volatils. Elle signale que ces deux facteurs rendent cette catégorie peu intéressante pour les régies. Elle observe que les étudiants sont souvent obligés de se mettre ensemble pour trouver un appartement.

Elle souligne que Genève se doit aussi d'étendre son offre en logement étudiant car elle étend actuellement son offre d'études, en développant l'Université et les HES, mais pas le logement y relatif. Elle considère qu'il

n'est pas nécessaire de créer des immenses campus comme aux États-Unis, mais qu'il serait possible de s'inspirer de l'EPFL par exemple.

Elle a eu l'impression que les acteurs déjà en place sont déjà au maximum de leur capacité et qu'il n'y aura pas de concurrence. Elle rappelle que le taux d'étudiants augmente chaque année, et relève que les acteurs concernés n'ont pas forcément envie d'agrandir. Elle ajoute que ce n'est pas forcément dans leur intérêt d'agrandir car ils gèrent déjà bien la situation actuelle. Elle souligne l'existence de ce manque et regrette qu'aucun groupe ne souhaite entrer en matière.

Un député (MCG) note que PL 10873 propose de créer une fondation avec une dotation de 15 millions. Il s'oppose à cette dotation en rappelant que M. Moser a dit que la FULE avait attendu un an avant de rencontrer un Conseiller d'État, et que les projets de déclassement de terrain sont toujours dans les tiroirs du DCTI. Il estime que ce n'est pas en dotant une fondation - qui coûtera cher- de 15 millions que des logements seront créés. Il suggère de commencer par utiliser ce qui existe déjà. Il votera contre l'entrée en matière.

Une députée (L) indique qu'elle est favorable à un campus. Elle suggère néanmoins de présenter un vrai projet de campus. Elle rappelle qu'un campus n'est pas fait pour loger des apprentis. Elle relève que les apprentis sont pour la plus grande majorité des locaux, et qu'un campus est fait pour loger des étudiants. Elle signale que les apprentis ont quinze ans lorsqu'ils commencent leur apprentissage, et elle considère qu'on reste en famille à cet âge, et qu'il existe la solution des foyers pour les familles où il y a des problèmes.

Un député (S) a le sentiment d'être au début du débat sur le logement des jeunes. Il signale néanmoins que le but de ce projet de loi était justement de faire le bilan de l'échec et de l'absence de politique menée en la matière. Il relève que la seule fois où une politique a abouti, c'est avec la FPLC qui a créé 350 logements en six ans. Il rappelle que toutes les auditions ont confirmé le constat que le morcellement actuel pose problème. Il souligne qu'il est nécessaire d'avoir un responsable. Il précise que l'idée du PL 10873 était de passer à autre chose, et de mener une politique ambitieuse, le canton ayant décidé de mener une politique importante en matière de formations et d'emploi. Il estime que cette fondation serait un élément indispensable s'inscrivant dans cette politique.

Il se demande comment Genève pourra maintenir sa situation, alors qu'elle est en concurrence avec Vienne et Bruxelles qui offrent de meilleures conditions de logement. Il estime qu'il vaudrait la peine d'examiner plus en détail ce projet de loi et de l'améliorer. Il souligne le besoin criant d'un

acteur qui s'occupe de cette problématique, comme l'Université, les HES et la CIGUË l'ont fait remarquer lors des auditions.

Vote sur la proposition du groupe Socialiste d'**amender le PL 10873**.

**Oui** : 5 (2 S ; 3 Ve)

**Non** : 7 (2 PDC ; 3 L ; 1 R ; 1 UDC)

**Abst** : 2 (2 MCG)

*Cette proposition est **refusée** par la majorité.*

Une députée (Ve) souhaite connaître la position du Département sur le PL10873.

M<sup>me</sup> Dulon indique qu'elle n'a pas d'avis officiel à transmettre de la part du chef du Département. Elle estime qu'il a été démontré que le Département prend cette question au sérieux, avec notamment la présentation en primeur des campus urbains intégrés. Elle rappelle que le rapport à ce propos est en cours de validation. Elle relève que le Département a suivi attentivement les projets menés par la FPLC. Elle rappelle le contenu du tableau transmis par M. Barro, avec 263 logements mis en exploitation et 304 à construire. Elle reconnaît que ceux-ci ne permettent pas de couvrir tous les besoins, mais elle relève qu'il ne s'agit pas d'un élément négligeable. Elle rappelle les efforts de tous les instants menés par le Département, qui s'était aussi prononcé en faveur d'une diminution du nombre de fondations.

Vote sur l'entrée en matière sur le **PL 10873**.

**Oui** : 5 (2 S ; 3 Ve)

**Non** : 8 (2 PDC ; 3 L ; 1 R ; 1 UDC ; 1 MCG)

**Abst** : 1 (1 MCG)

*L'entrée en matière est **refusée** par la majorité.*

Un député (S) propose d'avoir des débats libres vu les rapports de minorité. Il rappelle qu'il s'agit d'une question fondamentale.

Vote sur la **proposition de catégorie de débats libre**.

**Oui** : 7 (2 S ; 3 Ve ; 2 MCG)

**Non** : 7 (2 PDC ; 3 L ; 1 R ; 1 UDC)

**Abst** : –

*Cette proposition est refusée.*

Les débats en plénière seront en **deuxième catégorie**.

Un député (S) regrette cette décision, car il estime que la minorité devrait pouvoir s'exprimer librement sur cette question. Il considère que la majorité aurait dû lui laisser cette possibilité.

## Conclusions

### « Mauvaise réponse à un vrai problème »

L'ensemble de la commission regrette le manque de logements mis à disposition des jeunes. Tout comme elle regrette la pénurie qui règne pour l'ensemble de la population. S'il y a plus de 6000 demandes enregistrées à l'Office du logement, toutes ces personnes attendent aussi un logement. Pourquoi dès lors favoriser une catégorie de population au détriment d'une autre ? Pourquoi ne pas créer aussi une fondation pour le logement des familles, des jeunes couples, des personnes au chômage, etc... ?

La création d'une fondation destinée au logement des jeunes ne se justifie pas pour deux raisons principales:

- Les organismes existants, bien que certains ne soient pas spécifiquement dédiés au logement des jeunes, s'en occupent déjà, comme confirmé lors des auditions.
- La véritable cause du manque de logements n'est pas le manque de fondations ou d'organismes chargés de développer des projets, mais le manque patent de terrains disponibles.

La création d'une nouvelle fondation ne rajouterait qu'un acteur supplémentaire sur le marché, en concurrence directe avec ceux existants déjà. Ceci s'est confirmé pour le projet de la rue Lombard pour lequel plusieurs organismes se sont présentés pour sa réalisation.

La commission souhaite cependant que l'Etat fasse tout son possible pour que les projets réalisables voient le jour, toutes catégories de destinataires confondues.

Il n'y a donc aucune raison de politique publique cohérente pour accepter la création de cette fondation et la commission dans sa majorité, vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser l'entrée en matière sur ce projet de loi.

*Catégorie de débats : 2*

## **Projet de loi (10873)**

### **modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Fondation pour le logement des jeunes)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

#### **Art. 1      Modifications**

La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du  
4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

#### **Section 3                      Fondation pour le logement des jeunes (nouvelle)**

##### **Art. 14H    Dénomination (nouveau)**

<sup>1</sup> La fondation immobilière de droit public, nommée « Fondation pour le  
logement des jeunes » (ci-après : la fondation), est créée afin de construire,  
acquérir, rénover et louer des immeubles de logements bon marché destinés  
aux jeunes de 18 à 35 en formation (études, apprentissage, stage), en  
recherche de formation ou de projet de formation, d'emploi, et aux jeunes  
travailleurs à bas revenus. Les personnes bénéficiaires ne doivent pas  
disposer d'un revenu ascendant à plus de deux tiers du salaire médian  
genevois.

<sup>2</sup> Elle entreprend toutes les démarches et les partenariats pour faciliter et  
encourager le logement des personnes visées à l'alinéa 1.

##### **Art. 14I    Fortunes (nouveau)**

<sup>1</sup> La fortune de la fondation est constituée notamment par des dotations de  
l'Etat, des communes ou d'autres entités publiques ou privées sous forme de  
bien-fonds, d'immeubles ou de capital. Elle est indépendante de celle de la  
collectivité publique qui l'a dotée.

<sup>2</sup> Le capital initial de la dotation de la fondation, attribué par le Conseil  
d'Etat, s'élève à 15 000 000 F.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir, au nom de l'Etat, les emprunts de  
la fondation.

**Art. 14J Ressources (nouveau)**

Les ressources de la fondation sont constituées par :

- a) le produit de l'exploitation des biens immobiliers dont elle est propriétaire;
- b) une allocation annuelle portée au budget de l'Etat;
- c) les subventions de l'Etat accordées en application de la présente loi, notamment les articles 15 et suivants, ou d'autres lois dont la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), du 24 mai 2007, et, le cas échéant, par des attributions exceptionnelles;
- d) des subventions d'autres corporations de droit public (communes, Confédération) ou d'entités publiques ou privées;
- e) des rémunérations des mandats qui lui sont confiés;
- f) des subsides, dons et legs.

**Art. 14K Administration (nouveau)**

<sup>1</sup> La fondation est administrée pour une durée de 4 ans, par un conseil désigné comme suit :

- a) par le Conseil d'Etat : trois membres choisis pour leurs compétences dans le domaine d'activité de la fondation, ainsi que trois représentants, avec voix consultative, de l'Office du logement, de l'Office de la jeunesse et de l'Hospice général;
- b) par le Grand Conseil : un membre par parti représenté en son sein;
- c) par les bénéficiaires réunis en assemblée : trois membres locataires de la fondation.

<sup>2</sup> Le conseil de fondation, qui se réunit au moins une fois par mois, est l'autorité supérieure de la fondation. Sous réserve des compétences attribuées par l'article 14F au secrétariat des fondations immobilières de droit public et à sa commission administrative, il a les attributions suivantes :

- a) diriger, organiser et gérer la fondation;
- b) fixer le prix des loyers et administrer les logements;
- c) arrêter son budget et ses comptes;
- d) déterminer ses orientations générales;
- e) adopter le règlement de fonctionnement interne de la fondation et ses modifications;
- f) désigner l'organe de contrôle;
- g) créer des commissions permanentes.

<sup>3</sup> Dans la mesure où un bureau est désigné au sein du conseil de fondation, ses compétences sont strictement limitées à l'expédition des affaires courantes.

**Art. 14L Surveillance (nouveau)**

La gestion de la fondation est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, lequel approuve son budget et ses comptes annuels.

**Art. 51, al. 7 Dispositions transitoires (nouveau)*****Conseil de fondation pour le logement des jeunes***

<sup>7</sup> Jusqu'à la première réunion de l'assemblée des bénéficiaires visées à l'article 14K, alinéa 1, le Grand Conseil désigne trois représentants sur proposition des associations représentatives des milieux estudiantins et des jeunes en formation.

**Art. 2**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

## DOCUMENT DE TRAVAIL - SEANCE DU 9 JANVIER 2012

### A DISPOSITION DES MEMBRES DE LA COMMISSION "LOGEMENT"

#### DU GRAND-CONSEIL / PROJET DE LOI PL 10873

#### Constats

- depuis l'été 2001, les demandes de logement de nos élèves sont difficiles à satisfaire. Les lieux prévus pour les personnes en formation sont remplis et les listes d'attente sont longues.
- sondage établi en fin d'année 2001 sur les besoins en terme de logement pour les élèves des 18 établissements du Post-Obligatoire = **150** demandes.
- sondage établi de septembre 2002 à avril 2003 sur les besoins en terme de logement pour les élèves des 18 établissements du Post-Obligatoire = **167** demandes.

**A ce jour** : L'ensemble des lieux prévus pour les jeunes en formation à Genève y compris les hébergements d'urgence sont saturés (HG-FOJ-Cœur des Grottes) et les listes d'attente de plus en plus conséquentes à l'exemple à la FOJ (Fondation Officielle de la Jeunesse) où pour les résidences Voltaire et Village-Suisse, il y a env. 1'000 demandes avérées pour cette année.

#### Quelques démarches principales entreprises à ce jour

- **automne 2001** : constitution d'un sous-groupe logement formé de représentants du groupe des assistants sociaux des établissements du Post-Obligatoire.
- **Dès 2001** : accueil d'apprentis à "La Mauresque", maison initialement prévue pour les personnes dans la précarité (SDF, marginaux, etc.) afin de palier au manque de structure.
- **Mars 2002** : courrier rédigé par le sous-groupe logement et adressé à Mme Extermann, Directrice Générale du Post-Obligatoire, pour l'informer de nos préoccupations.
- **Avril 2002** : l'Association pour Logements Temporaires est prête à louer sous la responsabilité de la Croix-Rouge Genevoise - secteur précarité, un pavillon en bois su Bois-des-Frères (capacité de 15 chambres).
- **Octobre 2002** : ouverture officielle du pavillon du Bois-Des-Frères au Lignon. Ce pavillon en bois de 15 chambres est réservé uniquement pour les jeunes qui sont majeurs et de sexe masculin en formation professionnelle ou scolaire non universitaire.
- **Courant 2003** : compte rendu (statistiques + argumentaire du PO) à l'adresse d'un groupe de travail qui répond à un mandat du Conseil d'Etat.
- **Courant 2004** : abandon du projet des "containers" de la Ville de Carouge faute de n'avoir pu trouver de terrain auprès des communes.
- **Automne 2005** : abandon du projet de « l'Hôtel de l'Union » faute de soutien financier et des instances décisionnaires.
- **Automne 2005** : abandon, faute de financement, du projet de la résidence « For get my not » présenté par la FOJ avec la mise en place d'une soixantaine de places pour jeunes en formation.
- **FERMETURE DU PAVILLON DU BOIS DES FRERES EN 2006**
- **FERMETURE DE "LA MAURESQUE" (CRG) EN 2006**

- **Octobre 2006** : OUVERTURE du foyer de la Roseraie par la Croix Rouge Genevoise / 11 places pour garçons majeurs.
- **Juin 2007** : ouverture du foyer de la Montagne par la Croix Rouge Genevoise / 12 places pour filles majeurs + 1 lit d'urgence.
- **Printemps 2008** : abandon du projet de la résidence du "PONT D'ARVE"
- **FERMETURE DES FOYERS DE CARITAS EN 2010 AU GRAND-LANCY POUR JEUNES (filles et garçons)**
- **FERMETURE DU FOYER DUMAS FIN 2010 - 40 places (transformation en appartement de haut standing).**
- **FERMETURE DU FOYER DE CHAMPEL EN 2010 pour les apprentis du CFPS**
- **Juin 2012** - inauguration de la 3<sup>ème</sup> résidence "Pont-Rouge" (43 studios) sous l'égide de la FOJ (Fondation officielle de la Jeunesse) - Ouverture effective aux jeunes en été 2012.

#### **Nécessité avérée de créer des structures adaptées et différenciées**

Si nous pouvions promouvoir un type de structure à développer à Genève pour les personnes en cours de formation, nous souhaiterions des lieux de type: chambres + espaces communautaires comme la « Résidence Voltaire », petits studios comme à la « Résidence Village-Suisse », foyer comme "Urgens" à Lancy et espaces communautaires (appartements de la Servette et La Cigüe). Ces lieux sont bien implantés dans la ville. Ils disposent d'un encadrement souple et les prestations sont adaptées aux besoins des jeunes et à leurs capacités financières.

Cela dit, au vu de la dégradation de la situation pour accéder à un logement décent, nous sommes conscients que toutes les initiatives, pour autant qu'elles répondent à des critères de qualité en terme d'encadrement et d'infrastructure, méritent un examen concerté.

Pour cela, nous avons besoin d'un engagement fort des autorités politiques et des partenaires motivés à soutenir la qualité de vie, le logement (il en est un axe essentiel), des apprentis et des étudiants afin de permettre l'accomplissement de leurs formations.

Nous sommes bien conscients que cela représente un investissement important. Ce dernier s'inscrit sur le long terme avec une réelle plus-value de nature sociale et économique.

En vous remerciant de votre attention et de votre soutien à ce projet de loi afin de répondre à cette absolue nécessité reconnue par tous : avoir un toit !

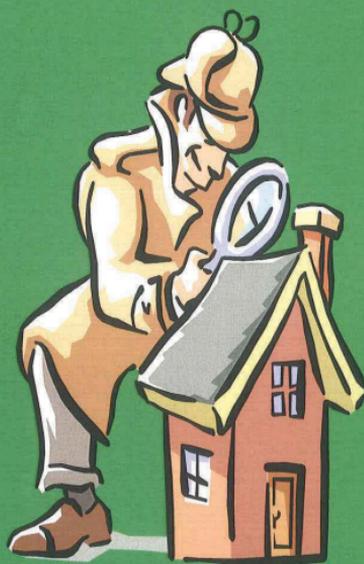
Pour le sous-groupe de travail "Logement" du service social des établissements du Post-obligatoire

Laurent MICHEL  
Conseiller social au CFPC

Annexes : rapport d'activités CEPTA 2003-2004, budgets comparatifs d'apprenti  
Document janvier 2012

RAPPORT D'ACTIVITE  
SERVICE SOCIAL DU CEPTA

ANNEE SCOLAIRE 2003-2004



PROBLEMATIQUES DE LOGEMENT CHEZ LES APPRENTIS,

où les gens bien intentionnés disent  
« un toit pour tous »  
et où certains apprentis crient  
« et moi je tousse ! »...

## 1. BESOINS DES APPRENTIS :

L'équipe sociale du CEPTA, à l'instar de leurs collègues des établissements post obligatoires, est régulièrement confrontée à des demandes de logement pour des apprentis. Pour l'ensemble des écoles post obligatoires, cela représente 150 demandes en 2001, 167 en 2002.

Pour le CEPTA et pour l'année 2003-2004 : 46 demandes pour un logement.

Pourquoi des apprentis cherchent-ils des logements ?

- exiguïté du logement familial,
- éloignement (apprentis extra-cantonaux ou frontaliers),
- conflits et violences familiaux,
- départ définitif des parents à l'étranger,
- prise d'indépendance,
- maternité

Parfois, le premier élan vers un logement autonome est stoppé par les contraintes financières, les complications administratives ou encore la réalisation que l'autonomie que requiert la responsabilité de vivre seul n'est pas atteinte...

Dans d'autres situations, les événements et le contexte familial sont tels que l'apprenti se retrouve à la rue... C'est alors la ronde des désagréments liés à l'incertitude, voire la précarité du logement improvisé (squatt, sous-locations temporaires, caves, voitures, etc.) : les affaires personnelles sont dispersées, l'élève n'a pas de place pour étudier, les conditions sanitaires sont souvent précaires, l'alimentation irrégulière, les fréquentations sont parfois antinomiques avec l'apprentissage.

## 2. CONTEXTE IMMOBILIER GENEVOIS :

On assiste environ tous les 10 à 15 ans à un phénomène cyclique de pénurie dans le domaine immobilier. Qui dit « terrain » à Genève nomme une denrée très précieuse surtout sur un territoire réduit. A ce jour, les surfaces constructibles se font rares, donc forcément chères, voire inaccessibles pour la plus grande partie de la population de notre canton. On compte 14% de propriétaires à Genève. Notre canton est composé d'environ 50% de zone agricole dont un pourcentage n'est pas en exploitation effective (env. 2 à 3 %). Cet état représente un enjeu actuel qui génère, à défaut de nouveaux toits et murs pour les citoyens, une lutte politique pour un éventuel déclassement...

De fait, nous vivons dans une culture de locataire avec, à la clef, une dépendance importante avec les mouvements alternés de l'économie publique et privée. Nous sommes aussi tributaires de l'offre et de la demande, des taux hypothécaires et des propriétaires par le biais de régies aux pratiques différenciées et de nouvelles réalités sociales comme la décohabitations des jeunes, la longévité chez les personnes âgées qui vivent dans leurs murs et les nombreuses familles monoparentales et recomposées.

### Flux migratoire important et désintérêt de la pierre durant plusieurs années

Chaque année, on compte env. 5'000 nouvelles personnes qui s'installent dans notre canton. Le taux de vacation pour 2003 était de 0,17% ce qui représente env. 350 logements libres dont une bonne partie ont un loyer inabordable pour le porte-monnaie de la majorité des citoyens. Il est utile de rappeler que durant la période du milieu des années 90, en pleine crise économique, Genève s'est vidé d'un bon nombre de personnes étrangères qui sont retournées dans leur pays d'origine. A ce moment, l'offre dépassait et de loin la demande. On a assisté à un effondrement des prix et un désintérêt pour les investisseurs davantage attirés par les juteux bénéfices sur les marchés boursiers surtout dans le secteur des hautes technologies. L'absence de nouvelles constructions durant plus de 5 ans se paie aujourd'hui très chère pour les locataires en mal de logement. Nous observons parmi les multiples signes de la tension extrême du marché, le développement de la mise en place d'un système de sous-location dont certains individus sans scrupules usent et abusent au détriment des plus nécessiteux. Prendre en compte ces différents paramètres, c'est mieux comprendre l'ampleur de cette crise immobilière sans précédent qui se vit aujourd'hui à Genève.

### 3. CONTEXTE ECONOMIQUE DE CERTAINS APPRENTIS:

Dans ce domaine, les apprentis se retrouvent souvent dans une situation kafkaïenne ! Pour autant que leur salaire soit bas, que la situation fiscale de leurs parents soit confuse et/ou qu'ils ne puissent pas justifier leur solvabilité auprès d'une régie, ils ne peuvent guère nourrir d'espoir de voir seulement leur inscription reçue auprès d'une régie... quand bien-même une offre de logement adapté apparaîtrait...

...et sans logement adapté, pas de poursuite de l'apprentissage, et sans apprentissage, pas de paye ni allocations, donc pas de bail !

Autre cas de figure où le serpent se mord la queue : pour décrocher un bail, il faut un revenu, pour compléter un revenu insuffisant, il faut une bourse, pour constituer un dossier de demande de bourse il faut un budget, pour un budget conforme il faut le montant du loyer : sans montant de loyer pas de bourse, sans bourse pas d'appartement. CQFD

### 4. TROIS ILLUSTRATIONS VECUES

	SITUATION 1	SITUATION 2	SITUATION 3
<b>Symptôme révélateur</b>	arrivées tardives absentéisme	baisse des résultats sommolence	arrivées tardives inquiétude
<b>Signalant</b>	employeur via OFP	enseignant	la jeune elle-même
<b>Habitat/problématique</b>	à 8 dans un studio, co-locataires sans emploi, nocturnes ainsi hébergé pour cause de violence familiale	Foyer d'urgence et local en sous-sol relations conflictuelles en famille	violence avec frère (cas psy)
<b>Démarches</b>	informations juridiques soutien et accompagnement de l'apprenti	entretiens de famille rédaction convention	certificat médical (SSJ) foyer d'urgence (armée du salut) Hospice général (aide financière) inscription au Voltaire soutien et accompagnement
<b>Solution</b>	éloignement de l'élément violent retour au domicile familial	retour en famille suivi	logement au Voltaire à la rentrée logement dans studio au Village Suisse

##### **5. QUE FONT LES ASSISTANTS SOCIAUX ?**

Nous alertons les pouvoirs politiques via notre hiérarchie, nous renforçons nos collaborations avec les partenaires publics et privés dans le secteur du logement.

Avec la Croix-Rouge Genevoise, nous avons pu réaliser la mise en place en octobre 2002 de la structure du Bois-Des-Frères (pavillon 15 places pour garçons). De plus, plusieurs apprentis ont bénéficié d'un accueil au foyer « La Mauresque ». A ce jour, toujours sous l'égide de la Croix-Rouge Genevoise, il existe un projet de modules d'habitation pour jeunes garçons et filles en formation. Il reste à trouver un terrain et assurer le financement des structures et de l'encadrement social nécessaire au lieu.

Pour nos élèves, nous tenons à disposition des listes pour appartement, des documents d'inscription auprès des régies et du service du logement social ou autres organismes. L'usage d'internet permet l'accès aux nombreux sites immobiliers. Nous aidons l'élève à élaborer son budget et à le soutenir dans les nombreuses démarches administratives inhérentes à une recherche de logement.

##### **6. CONCLUSION :**

A travers ces quelques lignes, nous exprimons notre crainte que le slogan « un toit pour tous » devienne « et moi, je tousse ! » et que ce « rhume immobilier » perdure !

Nous pensons qu'un début de remède commence par une réelle prise de conscience individuelle et une mobilisation collective.

C'est aussi rappeler à qui de droit que bénéficier d'un toit décent ne doit en rien être considéré comme un privilège mais bien comme la satisfaction d'un besoin de base et que sous nos latitudes, celui ci devrait simplement être un droit élémentaire.

Denise GIROUD

Laurent MICHEL

Charles TINGUELY

Annemieke VOGT

Lancy, octobre 2004



Tableau de suivi de l'affectation de la dotation de CHF 10'000'000.- pour la création de 500 nouvelles chambres destinées aux personnes en formation

Dossier	Adresse	Réceptiendaire	Etat d'avancement	Forme de l'aide	Nb logts	Nb chambres	Dotaton	Affectation en CHF	Montant estimé en CHF	Solde	Date	Vérif.
<b>Concrétisés</b>												
Pensy 8	Pensy 8	FULE	en exploitation	droit de superficie	18	66	4'000'000	500'000		4'000'000	09.06.04	
Glaes-de-Rive 15	Glaes-de-Rive 15	FULE	en exploitation	prêt hypothécaire	40	40		800'000		3'500'000	13.12.05	
Pavillons 12	Pavillons 12	CIGUE	en exploitation	droit de superficie	6	48	6'000'000	990'000		9'500'000	21.12.06	
Carlton	AMAT 22	FRUT	en exploitation	droit de superficie	70	70		2'117'500		8'700'000	17.10.07	
Clos-Voltaire	Lyon 45bis, 49	CIGUE	en exploitation	prêt hypothécaire	1	30		600'000		5'592'500	24.09.08	
Unions chrétiennes	Saints-Cobille 9	FUCG	en exploitation	prêt hypothécaire	1	8		160'000		4'992'500	02.04.09	
Pont-d'Arve 23	Pont-d'Arve 23	CIGUE	en cours de construction	droit de superficie	4	34		572'000		4'832'500	05.11.09	
				Sous-total	140	296		<b>5'740'500</b>				
<b>En cours de traitement</b>												
Campus de la paix	RADJAVI (Rue Kazem)	RHEID	en cours de construction	prêt hypothécaire	135	243			2'500'000	1'759'500		
Prieuré	Prieuré (Chemin du)	BCAS	en cours de construction	prêt hypothécaire	4	24			480'000	1'279'500		
			<b>Total</b>		<b>279</b>	<b>559</b>	<b>10'000'000</b>		<b>2'980'000</b>	<b>1'279'500</b>		<b>10'000'000</b>

## Logements pour personnes en formation à Genève : rapport du Groupe de travail DAEL

### 1) Résumé et conclusions

Selon les évaluations du Département de l'Instruction publique, basées notamment sur celles de l'Université et des Hautes Ecoles Spécialisées, il manquerait environ 1200 logements pour personnes en formation à Genève, dont 1000 pour la seule université. Cette évaluation ne prend en considération que la demande de logements émanant de personnes venant expressément à Genève pour leur formation, et non celle de jeunes Genevois en instance de décohabitation familiale. En intégrant cette demande dans la demande globale de logements pour personnes en formation, la Ciguë estime cette dernière à 2500 places.

Cette situation résulte évidemment de la croissance du nombre d'étudiants de ces institutions – et de la forte proportion d'étudiants étrangers à Genève. Mais elle trouve surtout son origine dans l'état de pénurie observé sur le marché immobilier, et dans la stagnation – voire la diminution – de l'offre de logements directement destinés aux personnes en formation.

Pour faire face à cette situation, les autorités concernées ont adopté des mesures à court terme (logements chez l'habitant, y compris sous-location de logements subventionnés, assistance financière ponctuelle aux personnes en difficulté, diminution du temps de séjour dans les foyers) à moyen terme (projets de rénovation-transformation) et à long terme (projets de construction, élaboration d'un projet de loi regroupant les diverses composantes du problème).

Cette situation de pénurie à l'origine de difficultés quotidiennes douloureuses pour les étudiants, pourrait menacer à long terme le rôle de Genève comme centre de formation. En outre, en rendant très problématique l'accueil à Genève d'étudiants étrangers pour des séjours de mobilité, elle pourrait restreindre les possibilités de séjours de mobilité offertes aux étudiants originaires de l'Université de Genève.

Les quatre conclusions suivantes nous paraissent donc devoir être tirées :

**Première conclusion** : Il manque au total et à moyen terme environ 1200 logements pour étudiants et personnes en formation à Genève. Ce chiffre est l'addition du total des étudiants et personnes en formation logés de façon précaire, de ceux logés dans des chambres chez l'habitant (par le truchement de l'Université et d'une façon indépendante) et de ceux qui ont dû se loger à l'extérieur du canton de Genève. Si l'on ajoute à ce total la demande de loge-

ments de personnes en formation qui résidaient à Genève avant le début de leur formation, on parvient, estime la Ciguë au total de **2500** logements manquants.

**Deuxième conclusion:** Il manque pour la rentrée 2003 entre **250 et 500** logements pour étudiants et personnes en formation (compris dans le total ci-dessus), ceci pour éviter les problèmes rencontrés lors de la rentrée 2002. En effet, le recours massif aux chambres chez l'habitant comme en 2002 ne peut pas constituer une véritable politique du logement pour personnes en formation. En outre, en octobre 2003, la demande de chambres pour Telecom pourrait entrer en concurrence avec la demande pour personnes en formation.

**Troisième conclusion:** La situation décrite ci-dessus va se maintenir, voire s'aggraver, ces prochaines années puisqu'elle résulte de deux tendances lourdes, soit d'une part l'augmentation régulière du nombre d'étudiants de l'Université consécutive à son attractivité et des étudiants des HES, et d'autre part l'état de pénurie dans le secteur immobilier. Les chiffres mentionnés plus haut pourraient donc se péjorer.

**Quatrième conclusion :** Le Groupe de travail du DAEL est parfaitement conscient de l'importance du problème du logement pour d'autres catégories de la population que les étudiants et les personnes en formation. Toutefois, la situation tout à fait particulière des étudiants et des personnes en formation nous semble justifier un traitement particulier de leurs besoins.

En effet, par le fait qu'ils sont ordinairement très jeunes, par l'extrême modicité de leurs moyens financiers et des garanties financières qu'ils pourraient produire, par la relative instabilité de leur parcours, par leur statut d'étrangers à Genève, à la Suisse, voire à l'Europe, par le temps très court à leur disposition pour trouver un logement lorsqu'ils arrivent à Genève, par leur mode de vie, parfois même en raison de leur race, les étudiants et personnes en formation cumulent les handicaps et ne peuvent que très difficilement avoir recours au marché libre du logement.

L'Université de Genève pour sa part, à laquelle il faut le préciser aucune mission n'est confiée par la loi dans le domaine du logement et dont l'offre et les ressources disponibles à cet égard ne peut avoir qu'un caractère de subsidiarité, a notamment mandaté la Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE) pour entreprendre la construction de nouveaux logements et a demandé officiellement à la Fondation de la Cité universitaire d'envisager la construction de nouveaux logements pour étudiants.

## **2) Problématique des logements pour personnes en formation: les variables**

Les variables principales qui affectent le besoin de logements pour étudiant-e-s et personnes en formation sont les suivantes :

- 1) Nombre total d'étudiant-e-s immatriculés à l'Université de Genève, dans les Instituts en relation avec l'Université, dans les HES et dans les autres institutions de formation
- 2) Proportion des étudiant-e-s et des personnes en formation étrangers et confédérés (hors Suisse et France voisines)
- 3) Situation du marché immobilier dans la région genevoise

Les variable secondaires qui affectent le besoin de logements pour étudiant-e-s et personnes en formation sont notamment les suivantes :

- 4) Demande des étudiant-e-s et personnes en formation (quantitative et qualitative)
- 5) Evolution de la mobilité estudiantine
- 6) Durée des études (processus de Bologne 3-5-8)
- 7) Offre en formation de l'Université de Genève et des autres institutions
- 8) Situation économique générale
- 9) Situation financière des foyers pour étudiant-e-s et politique de location (exclusivité aux étudiant-e-s, hôtes de passage, etc...)

## **3) Evolution du nombre d'étudiants et de personnes en formation**

Selon une analyse statistique de l'Université, l'effectif des étudiant-e-s de l'Université de Genève va continuer à augmenter d'ici à 2005.

La croissance annuelle moyenne des effectifs d'étudiant-e-s, estimée pour la période 1999 – 2005 serait de **l'ordre de 0,9 %**.

Du fait du déficit important de la pyramide des âges, pour les 19-20 ans, à Genève, jusqu'en 2008, la part relative des étudiant-e-s genevois-e-s, à l'Université de Genève, ne devrait pas augmenter.

Toutefois, en 2010, la situation risque d'évoluer pour les étudiant-e-s en provenance de Genève (reprise de la pyramide âges) alors que le mouvement des étudiant-e-s en provenance de Suisse risque, « au mieux », de se stabiliser et celui des étudiant-e-s en provenance de l'étranger de se poursuivre.

L'effectif total des étudiant-e-s de l'Université (avec les Instituts en relation) qui se chiffrait à 13191 en 2000, à un peu moins de 13400 en novembre 2001, et à

environ 14000 en novembre 2002, se maintiendrait grosso modo à ce chiffre jusqu'en 2005 puis atteindrait 14800 en 2010. Sur ces effectifs, environ 1/3 provient de l'étranger, entre 43 et 48 % de Genève, le reste de Suisse hors Genève. Le nombre futur des étudiants étrangers, il faut le préciser, est une variable totalement en dehors de nos possibilités d'estimation.

Les HES comptaient pour leur part pour l'année 2003, 2946 étudiants dépendants de la direction générale des HES.

#### **4) L'offre de logements pour étudiants et personnes en formation**

L'ensemble des logements pour personnes en formation se chiffre à environ 2550 lits. La plus grande partie de foyers qui les abritent font partie de la Conférence des directeurs de foyers. Au cours de ces dernières années, la situation est caractérisée par une certaine diminution des capacités. Si l'Université a quasiment doublé son parc de logements au cours de ces trois dernières années, le foyer du Centre universitaire catholique a disparu de même qu'un autre foyer. En outre, la Ciguë a dû renoncer cette année à plusieurs contrats de confiance ce qui représente une diminution de 130 logements.

Les foyers mènent chacun leur propre politique d'admission. Selon les évaluations de l'Université, sur le total de 2550 logements pour personnes en formation, environ 1500 à 1600 sont réservés aux étudiants de l'Université soit statutairement (pour les 430 logements du Bureau du logement de l'Université et les 550 de la Cité universitaire) soit par tradition. Pour les HES, environ 164 logements sont spécifiquement réservés à leurs étudiants (Bon secours en particulier)

#### **5) La demande de logements pour étudiants et personnes en formation.**

Une grosse moitié des 13.500 à 14.000 étudiants de l'Université est originaire de Genève ou de Suisse et France voisines. Ils ne sont donc pas objectivement demandeurs de logements. L'Université estime donc à 6000 environ le nombre d'étudiants demandeurs de logements à Genève pendant leurs études. Selon les chiffres indiqués ci-dessous, le parc de logements pour étudiants couvrirait environ 25 % de cette demande dont 7 % par l'Université dans ses propres foyers.

Les trois quarts des étudiants qui doivent prendre un logement à Genève au début de leurs études le trouvaient traditionnellement sur le marché libre sans intervention directe de l'Université ou d'un foyer pour jeunes en formation.

Pour ce qui est des HES, près de 80 % des étudiants (sur un total d'environ 3000) doivent trouver un logement à Genève au début de leurs études.

## **6) Situation actuelle**

Lors de la rentrée 2001, quelques signes de tension avaient été perçus par les gestionnaires de foyers pour personnes en formation. Des mesures ont donc été prises pour faire en sorte que la rentrée d'octobre 2002 puisse se dérouler dans des conditions acceptables.

Lors de la dernière rentrée universitaire, environ 1500-1600 nouveaux étudiants étaient à la recherche d'un logement. Pour faire face à cette demande, les foyers universitaires pouvaient mettre à disposition environ 400 logements. Si l'on ajoute à ce dernier chiffre celui des logements chez l'habitant compris entre 400 et 500, il restait 700 à 800 étudiants à loger.

Après une période extrêmement tendue, la plus grande partie de ces étudiants ont finalement pu se loger, soit dans des squats, soit en cohabitant (sans autorisation) dans des foyers universitaires, soit en partageant des logements en ville, soit en trouvant des possibilités de logement à la périphérie de Genève, voire dans d'autres cantons. Dans tous les cas il s'agit de solution peu satisfaisantes à long terme, aussi bien sur le plan financier que sur le plan social ou académique.

Même si le phénomène est difficilement quantifiable, il est probable que devant les très grandes difficultés de trouver un logement abordable certains étudiants confédérés ou étrangers diffèrent ou annulent leur séjour à Genève. Une telle attitude, si elle se généralisait, pourrait entacher la réputation de Genève comme pôle de formation et de recherche.

## **7) Projets en cours**

Les projets suivants sont actuellement à l'étude avec des degrés divers d'avancement et de probabilité

### **7.1 Projets de **construction**.**

Edouard Tavan (entre 170 et 250 lits), Arve (100-150) Cité universitaire  
Parcelle 3022 Carouge (50-100) FULE  
Bellevue Webster University ( 48) Webster University, printemps 2004  
Projet des Ouches (20) Ciguë en association avec la Codha  
Projet de constructions provisoires (100), Rte de Loex, Confignon  
EMS Le Prieuré (40)  
Périmètre de la Gare d'Annemasse (?)

## 7.2 Projets de **rénovation**.

12 rue de Candolle (17) : FULE

15 Glacis-de-Rive (40) : FULE

Résidence universitaire internationale (7-8) récupération de locaux utilisés par l'IUED

Clos Voltaire (30-35) : Ciguë. Le Conseil municipal doit se prononcer sur l'attribution du droit de superficie

Foyer St Boniface (--) : idem

## 7.3 Projets de **collaboration**.

Etudiants mobilité : logement des « in » chez les « out » : RI, BLRU

collaboration avec Hospice général : BLRU

collaboration avec Pro Senectute « Appart'âges » programme d'habitation

partagée intergénérationnelle : BLRU

## 7.4 Projets de **location**

Chambres chez l'habitant : BLRU

Locations à Genève et subvention à l'étudiant : BLRU

Location en France voisine (Archamps) RI

## 7.5 Projet d'**aménagement des temps de séjour** en foyers

Diminution du temps de séjour de 8 à 6 semestres

### **Groupe de travail DAEL :**

Georges Albert, Directeur général de l'Office cantonal du logement

Marie-France Anex, Chargée de mission, direction générale HES-GE

Pascal Garcin, Chef de la Division administrative et sociale des étudiants de l'Université de Genève

Guillaume Kaser, Responsable à la Ciguë

Philippe Moreno, Président de la Conférence des directeurs de foyers pour personnes en formation

Pascal Garcin, mars 2003

**Statistiques de la HES-SO demandées lors de l'audition de M. Abbé-Decarroux**

- **L'âge moyen et l'âge médian de l'étudiant en bachelor et master à la HES-SO Genève au 15 octobre 2011 :**

	Age moyen	Age médian
Bachelor	23.8	23
Master	26.9	26

- **L'âge moyen et l'âge médian de l'étudiant en bachelor et master au moment de l'obtention du diplôme à la HES-SO Genève en 2010**

	Age moyen	Age médian
Bachelor	25.98	25
Master	27.95	27

- **La durée des études :** L'information n'est disponible que pour la HES-SO.

Selon les données fournies par l'OFS, (les plus récentes datant de 2009), la durée moyenne des études à la HES-SO, tous domaines confondus est de 3.8 années.

La durée moyenne des études varie d'un domaine à un autre. Elle est plus élevée dans le domaine de la santé (4.8 années) et du travail social (4.5 années) que dans les domaines de l'économie et services (3.4 années), de la Musique, arts de la scène et autres arts (3.6 années), du design (4 années) et de l'ingénierie et Architecture (3.8 années).

- **Le temps de recherche pour trouver un emploi :**

Selon les données fournies par le SRED, 69% des étudiants disent avoir trouvé du travail un

## Statistiques du rectorat demandées lors de l'audition de M. Veuthey

- L'âge moyen de l'étudiant par niveau d'étude :

	Moyenne
Bachelor	22.2
Master	26.6
Masters avancés	36.3
Doctorats	31.8

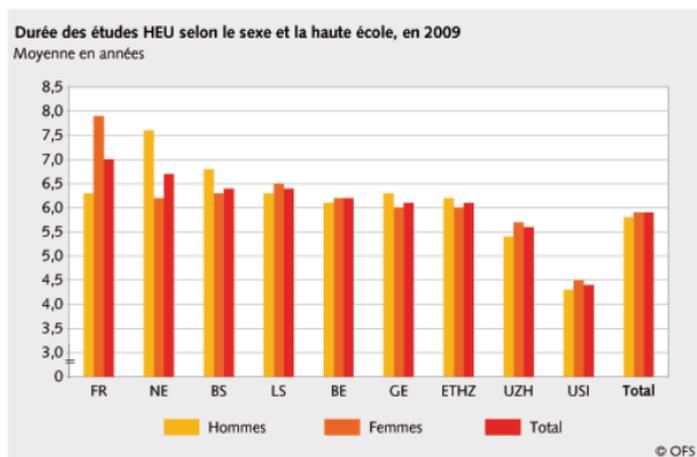
- L'âge médian de l'étudiant, est basé sur l'âge de l'étudiant au moment de la réussite du diplôme correspondant :

Bachelor	: 24.5 ans
Masters	: 28.4 ans
Masters avancés	: 29 ans
Doctorats	: 34.1 ans

- La durée des études : l'OFS nous donne ce schéma, tout niveau d'étude confondu le plus récent datant malheureusement de 2009. Genève voit en moyenne ses étudiants suivre une formation durant environ 6 ans.

C'est une moyenne qui découle d'un ancien calcul basé sur les licences et les diplômes et la médecine est incluse (moyenne 7.3 ans).

Les étudiants en Lettres suivent un cursus en moyenne pendant 6.9 ans alors que les sciences économiques ou exactes pendant 5 ans.



- Le temps de recherche pour trouver un emploi : la réponse est résolument plus complexe. Il dépend du niveau du titre obtenu, du sexe, du taux d'activité recherché, du type de travail, du domaine d'activité, etc. En ce qui concerne nos étudiants suivis par l'Observatoire de la vie estudiantine il apparaît que 61% d'entre eux disent avoir trouvé du travail après 1-2 ans. Pour plus de détail il faudrait tenir compte des variables mentionnées. Ces quelques chiffres ne sauraient être considérés comme exhaustifs mais plutôt comme indicatifs.

*Date de dépôt : 28 février 2012*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### Rapport de M<sup>me</sup> Sylvia Nissim

Mesdames et  
Messieurs les députés,

#### Contexte

Nous connaissons tous la crise du logement que traverse aujourd'hui le canton de Genève. La pénurie générale, de même que la rareté causant l'augmentation des prix, touchent toute la population genevoise.

La problématique du logement touche pourtant particulièrement les jeunes et cela pour plusieurs raisons. En effet, les jeunes en formation ont des petits salaires quand ils en ont ; ils n'ont pas toujours des parents qui peuvent se porter garants et ils souffrent d'un taux de tournus assez important puisqu'ils restent rarement plus de 4 ans dans le même appartement. De plus, ils préfèrent louer une chambre à un appartement entier et demandent donc plus de travail aux régies, puisqu'il faut plusieurs contrats ou baux par appartement ; ce ne sont donc pas de très bons locataires. Aussi la pénurie est-elle encore accentuée pour eux et ils sont prétextés ; il est encore plus difficile pour eux de trouver un logement.

Il existe peu de données sur le nombre de logements étudiants manquant à Genève. Le DAEL (actuel DCTI) a fait une étude en 2003 qui faisait état de 1200 logements manquants pour les jeunes dont 1 000 pour l'Université. Ce chiffre est antérieur à la construction des HES et il doit donc être actualisé à la hausse. De plus, ces statistiques ne tiennent pas compte des apprentis ou des personnes en recherche de formation.

Il existe déjà différents organismes qui contribuent à remédier à cette situation et nous le reconnaissons et les saluons pour leur excellent travail. Nous pouvons citer entre autres la coopérative de logement pour personnes en formation (La Ciguë), le bureau des logements de l'Université ou encore l'Hospice général, mais ils sont tous déjà débordés alors que la demande ne fait qu'augmenter de par l'attractivité de Genève. De fait, l'Hospice général doit parfois refuser des demandes par manque de places. Cette situation est

donc problématique au niveau de la mobilité universitaire également puisque certains étudiants ou stagiaires étrangers ne viennent pas à Genève en raison de la difficulté de se loger. Concernant les étudiants par exemple, les programmes d'échange en souffrent puisque nos étudiants peuvent aller faire un semestre ailleurs, mais quand des étudiants étrangers veulent venir ici, les logements font défaut.

Face à ce contexte, les ressources logistiques et financières du canton sont largement insuffisantes. L'Université dispose d'une structure pleine en permanence. Les autres centres de formation se débrouillent comme ils peuvent sans structure commune. Quand à loger les apprentis et les stagiaires du canton, rien n'est prévu.

### **Projet de loi**

Ce projet de loi propose une solution au problème spécifique du logement des jeunes en formation à travers la création d'une fondation de droit public.

La fondation aurait pour objectif de créer un nouveau parc immobilier destiné aux jeunes. Celui-ci permettrait d'offrir des chambres à des prix raisonnables, avec des contrats par chambre aux jeunes. La fondation pourrait aussi avoir pour fonction d'assurer l'intermédiaire entre des personnes qui ont des chambres à louer et des jeunes en formation, comme une régie le ferait pour un propriétaire.

Ce projet de loi a été réalisé en consultation avec notamment l'Hospice général et son service Infor jeunes, et a reçu l'approbation de l'Université, des HES-SO ainsi que des représentants des apprentis et des stagiaires. Il se calque sur la structure des fondations immobilières de droit public. Il comporte toutefois deux nouveautés. La première concerne les conditions d'accès au logement : il faut avoir entre 18 et 35 ans, être en formation ou jeune travailleur. Le cercle des bénéficiaires a été discuté longuement, notamment avec Infor jeunes qui a relevé un certain nombre de problèmes auxquels est confrontée cette population spécifique, notamment les apprentis. En effet, la situation des apprentis est parfois problématique, car il arrive à ces derniers de commencer tard leur formation, ils ont parfois une situation familiale difficile et aimeraient prendre leur autonomie sans le pouvoir à cause de leur maigre revenu. La deuxième nouveauté est celle du conseil de fondation qui inclut trois représentants des jeunes concernés.

## Oppositions

Lors des travaux de la Commission du logement et ses nombreuses auditions, le projet de loi a reçu l'approbation et le soutien de la quasi-totalité des auditionnés, il a pourtant soulevé plusieurs oppositions de commissaires.

### *Pourquoi une fondation pour les jeunes en formation en particuliers ?*

L'idée d'avoir un acteur spécifique, qui assurerait la mise en place d'une politique publique pour les jeunes a émergé du besoin spécifique des jeunes en formation particulièrement touchés par la pénurie pour les raisons mentionnées plus haut.

L'Université se développe et draine beaucoup d'étudiants, et la situation des HES va s'accroître avec une forte croissance dans les prochaines années. Ce problème ne date pas d'hier mais s'est accentué depuis dix ans, et on peut se demander quelle sera la situation dans dix ans. L'augmentation du nombre d'étudiant uniquement se situe déjà entre 10 et 20% chaque année. Il est donc important d'avoir un organisme pour défendre les intérêts des jeunes dans les zones appelées à se développer, comme le PAV, les Communaux d'Ambilly et la Chapelle-les Sciers.

La question peut se poser : à partir de quand faut-il créer une politique publique ? Ce projet de loi possède différents critères qui rendent cette politique publique nécessaire. Les personnes concernées, dans la mesure où Genève se prétend un centre de formation de niveau international, sont les centaines de personnes qui pourraient bénéficier des logements de la fondation mais qui ne sont pas universitaires (stagiaires, apprentis, en recherche de premier emploi ou débutant dans le milieu professionnel). Il s'agit sans aucun doute d'une catégorie importante de la population.

Le problème des jeunes apprentis en particulier mérite d'être soulevé. En effet, un jeune mineur qui veut être placé le sera par le Service de la protection des mineurs. La problématique est toutefois différente aujourd'hui pour le postobligatoire, car la majorité des apprentis sont des jeunes majeurs entre 18 et 25 ans. Les jeunes débutent leur apprentissage de plus en plus tard aujourd'hui et nombre d'entre eux passent entre les mailles du filet puisqu'ils ne sont couverts par pratiquement aucune des institutions existantes et sont donc laissés pour compte.

Quatre fondations pour le logement social existent à Genève, en plus de la FPLC, et une cinquième, la fondation René et Kate Block, s'adressent aux personnes âgées. Les jeunes constituent le chaînon manquant, aucune institution ne leur étant dédiée et rien de particulier n'étant fait pour eux.

***Cette fondation aura-t-elle les moyens de ces prétentions étant donné la pénurie de terrain disponible ? En particulier, pourra-t-elle faire plus que ce que la FPLC fait déjà ?***

Pour répondre à cette question, il faut d'abord préciser que la FPLC ne va pas jusqu'à la construction et l'exploitation de logements. Elle travaille pour cela en collaboration avec la Ciguë et les foyers, entre autres. La Ciguë quant à elle veut rester dans des petits projets. Il manque donc le maillon que représente ce projet de loi.

Nous avons besoin d'un outil d'importance cantonale, à l'égal des fondations publiques et institué par le Parlement, avec une mission claire de création de logements pour les étudiants, le système actuel ne fonctionnant visiblement pas. De plus, d'après les contacts pris par notre collègue avec les développeurs, les constructeurs souhaitent des logements étudiants qui amènent une certaine mixité.

Enfin, de nombreux terrains seront disponibles à l'avenir dans les périmètres comme le PAV, les Communaux d'Ambilly et la Chapelle-les-Sciens. Il nous faut donc une fondation capable de défendre le droit des jeunes dans les négociations autour de ceux-ci.

***Une fondation supplémentaire ? Est-ce que d'autres institutions existantes ne pourraient pas déjà jouer ce rôle ?***

Le problème, ce n'est pas qu'aucune organisation existe autour de la problématique du logement des jeunes – il en existe au contraire plusieurs que nous avons d'ailleurs auditionnées lors de nos travaux en commission –, le problème c'est que les organisations qui existent déjà se concentrent chacune sur un secteur défini.

Le PL 10873 a une approche plus générale qui comblerait les lacunes des organisations actuelles. Les organismes qui existent actuellement ne remplissent, en effet, pas la tâche qui serait confiée à la fondation ou n'en font pas une priorité, la preuve en est que des centaines de jeunes en formation ne trouvent pas à se loger.

Le projet de loi est, par ailleurs, calqué sur la loi générale sur le logement (ci-après LGL) car il ne s'agit pas ici de construire une nouvelle superstructure. Il s'agirait au contraire d'une structure simple, bénéficiant de peu d'administration, car gérée en partie par le matériel de la fondation immobilière de droit public, mais où un conseil serait chargé, en plus de la gestion, de prendre en compte les caractéristiques spécifiques aux besoins des jeunes. Il n'est d'ailleurs pas utile de créer une structure gigantesque car la

demande maximum est de 2 000 logements de ce type spécifique. Il devrait donc être possible d'atteindre ces objectifs avec peu de moyens administratifs.

La FPLC nous a dit elle-même que : « si la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation est inscrite dans ses statuts, cela n'a été ajouté qu'après coup et qu'il s'agissait de faire au mieux à l'époque. La FPLC a donc travaillé avec la Conférence des directeurs des résidences pour étudiants, avec la Ciguë et la CODHA sous forme d'appui logistique. »<sup>1</sup> La création de logements particulièrement destinés aux jeunes ne constitue donc en aucun cas une priorité pour elle selon nous. Les représentants de la FPLC nous ont même dit qu'un nouvel acteur n'est pas inutile.

Quant à la Conférence des directeurs de foyers, elle nous a dit que ses logements pour étudiants sont toujours pleins et il nous semble que les directeurs n'ont à priori pas besoin de se poser la question de modifier quelque chose qui fonctionne et qui s'auto-suffit. Ils n'ont pas les moyens de faire plus et rien n'est prévu pour les autres types de formation (apprentis, stagiaires). La même chose peut être dite pour la FULE.

## Conclusion

Il existe donc un besoin urgent pour cette fondation qui offre de développer des réponses adéquates à ce problème spécifique. Elle offre plusieurs possibilités d'action pour proposer des logements adaptés à cette population disposant d'un faible pouvoir d'achat et d'une grande mobilité.

Il semble aux Verts que les acteurs en place sont déjà au maximum de leur capacité et n'ont pas forcément envie d'agrandir et qu'il n'y aura pas de concurrence. Le taux d'étudiants augmente chaque année et vient augmenter une problématique qui existe déjà et qu'il faut reconnaître. Les Verts regrettent que la majorité de la commission ne soit pas entrée en matière sur cette possible solution et vous demandent d'accepter ce projet de loi.

---

<sup>11</sup> Propos tenus par le représentant de la FPLC en audition M. Barro selon souvenir de l'auteur.

*Date de dépôt : 29 février 2012*

## RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

### **Rapport de M<sup>me</sup> Irène Buche**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Ce projet de loi trouve ses racines dans la réflexion menée en 2011 au moment de l'examen de la Suisse par le Comité d'expert de l'ONU chargé du respect de la mise en œuvre du Pacte I sur les droits économiques, sociaux et culturels. En effet, plusieurs dizaines d'associations suisses, organisées sous forme de coalition, s'étaient réunies afin de présenter un rapport parallèle à celui élaboré par la Suisse et ont mis en lumière un certain nombre de problèmes, dont celui du logement des jeunes étudiants et en formation.

A Genève, l'Université et les HES connaissent un succès grandissant dont on ne peut que se réjouir, mais la grave pénurie de logements frappe durement les étudiants, dont des centaines peinent chaque année à trouver à se loger ou renoncent même à venir étudier à Genève pour ce motif. Le vice-recteur de l'Université de Genève et le directeur général des HES-SO ont confirmé l'existence et l'ampleur de ce problème persistant depuis de nombreuses années et ont précisé qu'il manque aujourd'hui entre 1200 et 1 500 lits pour les étudiants de l'Université et des HES.

Il en va de même pour les apprentis, qui, à l'heure actuelle, sont très souvent majeurs et sont nombreux à connaître des problèmes de logement à Genève, comme en a témoigné le représentant du CFPC (Centre de formation professionnelle pour la construction), conseiller social régulièrement confronté à des situations très critiques en matière de logement pour des dizaines de jeunes. La fermeture de certains foyers ces dernières années n'a pas été compensée par la création d'autres places en suffisance, alors que la demande augmente. Les problèmes de logement ont pour ces jeunes un impact négatif sur leur formation et parfois même la mettent totalement en péril.

Quant aux stagiaires, particulièrement nombreux dans une ville internationale comme Genève, ils ont également beaucoup de difficultés à

trouver à se loger, comme nous l'a expliqué le représentant de la CAGI (Centre d'accueil – Genève Internationale).

Le projet de loi s'adresse également aux jeunes en recherche de formation, de projet de formation ou d'emploi et aux jeunes travailleurs à bas revenus, qui ont davantage de difficultés que d'autres jeunes à trouver une solution de logement adaptée à leurs capacités financières.

La Commission du logement a auditionné différentes personnes représentant l'Université, les HES, la Ciguë (Coopérative de logement pour personnes en formation), la FULE (Fondation universitaire pour le logement des étudiants), le CFPC (Centre de formation professionnelle pour la construction), la Conférence des directeurs de foyers, l'Hospice général, Infor Jeunes, la FPLC, ainsi que M. Pierre Maudet en tant que président de la Commission fédérale de l'enfance et de la jeunesse. Tout en laissant apparaître le travail remarquable effectué par chacun des acteurs du logement des jeunes dans son domaine d'intervention, ces auditions ont démontré un morcellement très marqué de l'action et de l'offre de chacun de ces organismes, qui agissent le plus souvent sans concertation et sans coordination, et surtout sur la base de critères différents les uns des autres rendant impossible toute passerelle entre les différents statuts (étudiants universitaires, étudiants HES, apprentis, stagiaires, jeunes en recherche de formation, de projet de formation ou d'emploi et jeunes travailleurs à bas revenus).

Toutes les personnes auditionnées ont reconnu la gravité de la pénurie de logements pour les jeunes et ont appelé de leurs vœux des solutions concrètes et à court terme. Certaines ont souligné tout particulièrement la difficulté à trouver des terrains pour construire des logements pour les jeunes.

Ce projet de loi a été favorablement accueilli par la grande majorité des personnes auditionnées, même si quelques réserves ont été émises notamment en ce qui concerne la fourchette d'âge proposée et la composition du conseil de fondation.

Il est ainsi hautement regrettable que la majorité de la Commission du logement ait purement et simplement refusé l'entrée en matière de ce projet de loi, empêchant de la sorte la minorité, composée des Verts et des Socialistes, de proposer des amendements pour améliorer certains points du projet de loi.

Comme déjà dit, il est avéré que l'activité des organismes s'occupant du logement des jeunes est totalement morcelée et qu'il manque une véritable politique publique dans ce domaine. En particulier, l'on constate que la plupart des organismes, à l'image de la Ciguë et de la FULE, annoncent avoir

atteint leurs limites en termes quantitatifs et ne pas pouvoir gérer davantage de projets de constructions ou de logements, du moins pour le moment. Il est à relever que certains ne font que construire (FPLC, FULE), d'autres ne font que gérer des logements pour étudiants (Conférence des directeurs de foyers), d'autres encore font les deux (Ciguë).

En ce qui concerne la FPLC, qui est également une fondation de droit public, instituée par la LGL et dont un des buts est la construction de logements pour les jeunes, elle ne serait pas en concurrence avec la fondation pour le logement des jeunes proposée par le projet de loi, contrairement à ce que prétend la majorité. La FPLC a construit 300 chambres en 7 ans et en a encore 250 à mettre sur le marché avant d'avoir presque épuisé sa dotation initiale de 10 millions pour le logement des jeunes. Même si ce résultat est remarquable en soi, il est insuffisant par rapport aux besoins. D'autre part, cette problématique n'est clairement pas sa priorité, comme cela est ressorti de son audition. C'est compréhensible au vu des autres objectifs qui lui sont assignés par la loi, mais cela justifie d'autant plus la création d'une fondation spécifique axée exclusivement sur l'objectif de construire et de louer des logements pour les jeunes.

Quant à la Ciguë, elle est une coopérative de droit privé, qui n'est pas appelée à s'agrandir beaucoup plus.

Rappelons que les auteurs de ce projet de loi proposent de créer une fondation de droit public permettant de mettre en place une véritable politique publique en faveur du logement des jeunes à Genève et d'ainsi permettre à Genève d'assumer son rôle et son ambition de ville universitaire et de formation de premier rang.

Il s'agit de créer une fondation immobilière de droit public sur le modèle des quatre fondations de droit public instituées par la LGL pour la construction et la gestion de logements HBM, ce dans le cadre existant du Secrétariat des fondations immobilières de droit public, ce qui limitera les coûts.

Le grand avantage de la solution proposée est la multiplicité des objectifs et attributions de la fondation, permettant synergie et coordination, à savoir « construire, acquérir, rénover et louer des immeubles de logements bon marché destinés aux jeunes de 18 à 35 ans en formation (études, apprentissage, stage), en recherche de formation ou de projet de formation, d'emploi et aux jeunes travailleurs à bas revenus ».

La création de la fondation proposée permettrait de traiter globalement cette problématique et d'insuffler une véritable dynamique avec une vision d'ensemble sur le logement des jeunes, sans d'ailleurs empêcher d'aucune

manière les organismes existants de continuer à construire et à gérer des logements pour étudiants et jeunes en formation.

Les Socialistes vous prient donc d'adopter ce projet de loi fondamental pour la mise en place d'une véritable politique publique en faveur du logement des jeunes.

Pour terminer, ils tiennent à relever qu'il est très regrettable que la Commission du logement ait, à une courte majorité (7 contre 7), prévu que les débats en plénière seraient en deuxième catégorie et non des débats libres, alors qu'il s'agit d'un projet de loi et d'un sujet fondamental. Ils demandent expressément que la catégorie de débats soit modifiée en faveur de débats libres.