

Date de dépôt : 10 mai 2017

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Bertrand Buchs : Pourquoi, dans la promotion immobilière des Hutins sise dans la commune de Puplinge, l'office cantonal du logement et de la planification foncière n'a-t-il pas rempli l'entier du contingent qui lui est réservé ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

Mesdames et
Messieurs les Députés,

En date du 7 avril 2017, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

La promotion immobilière en zone de développement Les Hutins sise dans la commune de Puplinge a fait l'objet d'une mise en vente de 27 appartements PPE durant le premier semestre 2014 et de 112 appartements à la location (58 HM-LUP et 54 HM) durant le second semestre 2016. Un rapport du mandataire chargé de la gestion des immeubles met en évidence les éléments suivants :

Appartements à vendre (PPE)

Mise en vente des 27 appartements en PPE durant le premier semestre 2014

<i>Appartements vendus</i>	<i>27</i>
<i>Dossiers reçus (env.)</i>	<i>150</i>
<i>Ratio demandes/offres</i>	<i>5,56</i>

Au vu du ratio demandes/offres ci-dessus, il est constaté un fort intérêt pour l'accession à la propriété dans notre canton. Ces appartements en PPE à prix contrôlés sont accessibles à la classe moyenne, assurent une grande

mixité sociale et préservent les finances des communes qui accueillent ces nouveaux logements.

Appartements à louer HM-LUP

Mise en location des 58 appartements subventionnés durant le second semestre 2016

<i>Appartements HM-LUP loués*</i>	<i>44</i>
<i>Dossiers reçus (env.)</i>	<i>130</i>
<i>Ratio demandes/offres</i>	<i>2,95</i>
<i>*contingent « 20% OLO » déduit</i>	

Les appartements subventionnés de type HM-LUP ont également suscité une forte demande. Cependant, celle-ci a été moins importante que pour les appartements destinés à la vente. La tendance a été la même pour les appartements HM (non-LUP).

Contingent OCLPF de 20% sur les HM-LUP et HM (non-LUP)

<i>HM loués</i>	<i>54</i>
<i>Ratio rendus « 20% OLO » / alloués « 20% OLO »</i>	<i>0,60</i>
<i>HM-LUP loués</i>	<i>58</i>
<i>Ratio rendus « 20% OLO » / alloués « 20% OLO »</i>	<i>0,29</i>

S'agissant des objets proposés à la location et faisant partie du contingent « 20% OCLPF », un nombre important de ces derniers ont été « rendus » au propriétaire (60% pour les HM (non-LUP) et 30% pour les HM-LUP).

Ainsi, il ressort que le service locataires de l'OCLPF chargé du contingent « 20% OLO » n'est pas en mesure de louer un nombre aussi important d'appartements subventionnés lors d'une mise en location.

Mes questions sont les suivantes :

- 1. Pourquoi, dans la promotion immobilière des Hutins sise dans la commune de Puplinge, l'office cantonal du logement et de la planification foncière n'a-t-il pas rempli l'entier du contingent qui lui est réservé ?*
- 2. Lorsque les taux d'intérêts hypothécaires sont au niveau aussi bas que nous connaissons actuellement, n'y a-t-il pas un risque de trouver de moins en moins de personnes répondant aux critères pour entrer dans ces logements subventionnés ?*
- 3. La classe moyenne des travailleurs n'est-elle pas préteritée face à cette situation ?*

Que le Conseil d'Etat soit vivement remercié par avance pour les réponses qu'il apportera à la présente question écrite.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Au cours du 2^e semestre 2016, la promotion immobilière des Hutins sur la commune de Puplinge (Chemins Courtil et Frémis) a fait l'objet d'une mise en location de 112 appartements (58 HM-LUP et 54 HM). Au printemps 2016, il avait été mis sur le marché, dans le cadre de la même promotion immobilière, 27 appartements en régime de propriété par étage.

Sur l'ensemble des 112 logements mis en location, un contingent à hauteur de 20%, soit 24 appartements au total, a été dévolu à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : l'OCLPF).

En réponse à la 1^{re} question, il convient de rappeler, en premier lieu, que l'Etat de Genève n'est propriétaire d'aucun logement subventionné. Le contingent réservé à l'OCLPF vise à permettre à l'Etat de Genève de soumettre aux propriétaires les dossiers de candidats locataires au bénéfice d'une demande de logement validée, qui forment le socle des demandeurs de logements subventionnés du canton.

Pour permettre à une personne d'entrer dans le contingent de l'OCLPF, celle-ci doit répondre à des conditions édictées par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : LGL), et son règlement d'exécution. L'OCLPF examine en particulier si le demandeur d'un logement subventionné remplit les conditions de séjour, de revenu, de fortune et respecte un taux d'effort et un taux d'occupation. Dans le cadre du formulaire qu'il dépose auprès de l'OCLPF, le demandeur peut indiquer le secteur géographique recherché pour son futur logement, ainsi que des indications supplémentaires sur des critères importants pour que les propositions de logement soient adaptées au cas d'espèce (encadrement médico-social, accessibilité de l'immeuble en chaise roulante, ascenseur, etc.).

S'agissant de la sélection des candidats par l'OCLPF, les dossiers sont ensuite répartis selon une grille d'analyse basée sur des critères d'urgence sociale. L'OCLPF adresse une proposition aux personnes qui répondent aux normes d'accès du logement considéré et présentent la situation sociale la plus aiguë. Pour mener à bien le processus d'attribution du logement considéré, l'OCLPF se fixe un délai de 21 jours, dès réception de l'avis de mise en location qui lui est adressé par le propriétaire ou son mandataire (le

plus souvent les régies). Ce délai limité vise à éviter toute perte locative, et, dans le cas des immeubles neufs, à ne pas retarder la mise en location des appartements.

Au-delà de ce délai, les appartements « réservés au contingent OCLPF » sont ainsi rendus au propriétaire. Concernant les immeubles neufs, et pour autant que cela ne retarde pas la mise en location de l'immeuble, l'OCLPF effectue un 2^e tour de propositions, avec une échéance encore plus serrée. Dans le cas de la promotion des Hutins sur la commune de Puplinge, l'OCLPF a reçu l'avis de mise en location le 10 août 2016 et soumis 45 propositions pour les 24 logements de son contingent. Le processus d'offres de location par l'OCLPF a pris fin le 20 septembre 2016 (2^e tour) et a abouti à l'attribution de 17 logements à des demandeurs de logement en situation sociale précaire, les autres postulants ayant finalement renoncé.

En réponse à la 2^e question, il convient de rappeler qu'il existe à Genève une grave pénurie de logement qui concerne toutes les catégories de logements et toutes les zones géographiques du canton. A fin mars 2017, l'OCLPF comptait 8485 demandeurs de logements subventionnés en attente de propositions de logement. 67% de ces ménages disposent d'un revenu inférieur à 60 000 F/brut par an. Le fait que les taux hypothécaires soient actuellement bas ne peut que favoriser leur relogement et ne constitue nullement un frein à la location des logements subventionnés.

Quant à la 3^e question, il sied de relever que le montant total des surtaxes perçues par l'Etat a passé de 7 722 706 F en 2014, à 7 217 496 F en 2015 et s'est fixé à 6 460 226 F en 2016. La situation économique des ménages ne s'est donc pas améliorée, malgré la baisse des taux hypothécaires et des loyers. Cela étant, le Conseil d'Etat partage pleinement la préoccupation visant à ce que la classe moyenne de la population trouve des appartements en suffisance pour se loger. C'est pourquoi il a proposé, dans le cadre d'une révision de l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (PL 12093), de réserver une part de logements locatifs non subventionnés destinés à la classe moyenne, dans tous les périmètres à réaliser en zone de développement.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP