

Date de dépôt : 17 janvier 2018

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Christo Ivanov : Logements étudiants : les besoins sont-ils couverts ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 15 décembre 2017, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat la question écrite urgente qui a la teneur suivante :

La libre circulation des personnes a accéléré le bétonnage de nos dernières terres agricoles, entraîné une pénurie de logements et une hausse des prix tant au niveau des terrains que des loyers.

Malgré une légère détente, le taux de vacance des logements continue à se maintenir au-dessous du seuil de fluidité du marché estimé à 2%. Comme les résidents locaux, les étudiants pâtissent de la pénurie de biens disponibles à la location.

En mai 2016, la Cour des comptes avait relevé diverses anomalies au Bureau des logements et des restaurants universitaires (BLRU) qui dispose d'un parc composé d'environ 630 lits. Ces anomalies pouvaient conduire à attribuer des logements à des candidats n'ayant pas le profil ou un dossier incomplet.

Aujourd'hui, l'arrivée de nouveaux acteurs sur le marché du logement permettant aux particuliers de louer directement leur logement, aux touristes notamment, vient compliquer la donne.

Face à la pénurie de logements, certains étudiants seraient même contraints de faire appel à l'hébergement d'urgence, comme auprès de l'Armée du Salut. Chaque année, face à une hausse d'environ 2% du nombre d'étudiants à l'université, la pression sur les logements disponibles s'accroît.

C'est notamment pourquoi un PLQ du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) qui s'étend sur un terrain d'environ 5,8 ha situé entre la route des Acacias, les rues François-Dussaud et Hans-Wilsdorf et le quai des Vernets comportera 300 logements étudiants.

Mes questions sont les suivantes :

- 1) **Quelle est l'offre actuelle en matière de logements étudiants à Genève ?***
- 2) **Quels sont les besoins présumés en logements étudiants non couverts ?
Et à l'horizon 2023 ?***
- 3) **Comment devrait évoluer l'offre future (publique ou privée) en matière de logements étudiants ?***
- 4) **Quelles mesures sont prises par le Conseil d'Etat en vue de donner une impulsion à la création de logements pour étudiants ?***

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Par décision du 22 février 2012, le Conseil d'Etat a créé un groupe de pilotage regroupant les Hautes écoles et les services de l'Etat (DIP, DALE DF et DSE) dénommé groupe HES-UNI, notamment chargé de mettre la stratégie des Hautes écoles en dialogue avec le plan directeur cantonal (PDCn) et d'intégrer la problématique du logement pour étudiants dans ses travaux. Une étude a ainsi été produite fin 2016, avec les objectifs suivants :

- Analyser les pratiques concernant la production et la gestion des logements étudiants, dans les cantons de Vaud, Zurich et Neuchâtel.
- Mettre en regard la demande et l'offre en logements pour jeunes en formation aujourd'hui et à l'horizon 2025-30 sur le canton de Genève.
- Proposer des scénarios d'actions permettant une amélioration des processus de production et de gestion des logements pour étudiants sur le canton de Genève.

Ces travaux ont été discutés avec les partenaires et présentés au groupe HES-UNI susmentionné. Ils permettent ainsi de répondre aux interrogations de la présente question écrite urgente.

1) Quelle est l'offre actuelle en matière de logements étudiants à Genève ?

Selon les projections établies par l'Université de Genève et les Hautes écoles dans leur rapport « *Une vision intégrée des Hautes écoles à Genève : des campus urbains intégrés* », mis à jour en 2015, le canton serait susceptible d'accueillir environ 25 000 personnes en formation à l'horizon 2030, pour 21 600 actuellement (soit + 3 400 étudiants).

L'étude recense ainsi 3 300 lits disponibles en 2016 dans des logements spécifiquement destinés aux personnes en formation, dont 85% sont occupés par des étudiants. Cela signifie que le parc dédié au logement pour étudiants permet d'héberger 13% de l'effectif total, essentiellement constitué par la population étudiante (HES, IHEID, Université). Ce taux de couverture reste comparable à l'offre proposée dans diverses villes suisses ou européennes.

2) Quels sont les besoins présumés en logements étudiants non couverts ? Et à l'horizon 2023 ?

Selon l'étude de 2016, la fourchette des besoins supplémentaires estimés se situe entre 1 200 et 3 200 places (sans les écoliers /apprentis). Une meilleure appréciation de ces besoins est une condition préalable à toute action publique visant à initier de nouveaux projets de logements pour personnes en formation. Elle est également nécessaire pour prévoir l'aide financière dont une grande partie des nouveaux logements pourraient avoir besoin.

3) Comment devrait évoluer l'offre future (publique ou privée) en matière de logements étudiants ?

L'étude de 2016 a identifié les projets publics et privés en cours sur le canton de Genève, notamment dans les grands projets. Elle permet d'envisager raisonnablement la mise sur le marché d'environ 2 400 places supplémentaires d'ici à 2025, celles-ci venant s'ajouter aux 3 300 lits mis à disposition des étudiants par des structures maîtrisées, ce qui porterait l'offre à environ 5 700 places. Ainsi, si la réalisation des projets suit le rythme attendu, le canton de Genève serait en capacité de satisfaire les nouveaux besoins

Cet accroissement important de l'offre laisse même une marge certaine pour répondre à une partie des besoins actuels non satisfaits.

4) Quelles mesures sont prises par le Conseil d'Etat en vue de donner une impulsion à la création de logements pour étudiants ?

L'étude a permis de constater que les projets de construction de logements pour étudiants se concrétisent sans nécessité d'une planification volontariste de l'Etat, permettant ainsi de répondre à la demande à des niveaux comparables aux autres villes suisses.

L'évaluation des besoins, qui restent estimés avec une fourchette large, pourrait être précisée, via une enquête que les écoles et les organismes produisant les logements pour personnes en formation pourraient conduire conjointement ou de manière coordonnée.

Les Hautes écoles et organismes producteurs de logements pour personnes en formation ont été sollicités en ce sens par le DIP au printemps 2017, afin d'identifier et qualifier la demande en logements pour étudiants.

Les Hautes écoles, qui ne peuvent pas répondre actuellement à l'ensemble des demandes et craignant un manque des structures à moyen terme en raison de l'augmentation du nombre d'étudiants, se sont attelées effectivement à affiner le nombre de logements nécessaires à moyen terme.

La HES-SO s'est tout dernièrement dotée de la fondation GELOGE qui gère 250 logements pour étudiants et qui pourra à l'avenir assumer des projets d'expansion. Le suivi de l'avancement de la réalisation des projets identifiés lors de l'étude de 2016 reste à conduire par le canton, afin de réexaminer l'évolution du rapport entre l'offre et la demande de logements étudiants.

Si les résultats de l'enquête réévaluent substantiellement la demande, et si le rapport offre/demande évolue négativement, un appui de l'Etat, en termes de mise à disposition de foncier ou d'équilibre financier des opérations serait à envisager.

Il sied de préciser que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a notamment pour but la réalisation d'un programme de logements pour personnes en formation. Elle a favorisé la création de plus de 500 places pour étudiants ces dernières années et va continuer cette mission.

Enfin, l'Etat met à disposition les prestations financières prévues par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL) pour favoriser la production de logements pour étudiants répondant à leurs besoins tout en garantissant des loyers abordables.

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