

Date de dépôt: 22 octobre 2003

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de MM. Florian Barro, Michel Parrat, Jacques Béné et Thomas Büchi sur la politique du Conseil d'Etat pour la production de logements

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Gabriel Barrillier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Lors de la séance plénière du Grand Conseil du 29 août 2003, il est apparu que le rapport sur la motion 1328-A, approuvé à l'unanimité lors de la séance de la commission du logement du 27 novembre 2000, ne correspondait plus à l'évolution dramatique du marché du logement. C'est la raison pour laquelle ce rapport a été renvoyé à la commission qui l'a examiné à nouveau lors de sa séance du 15 septembre 2003 présidée par M. Florian Barro, en présence de M. Georges Albert, directeur général de l'Office cantonal du logement, le procès-verbal ayant été rédigé par M^{me} Anne-Marie Fiore.

Les commissaires de la majorité ont rappelé que la décision du plénum de renvoyer le rapport M 1328-A en commission avait pour motif d'ajouter une invite demandant au Conseil d'Etat de s'écarter de la répartition de $\frac{2}{3}$ de logements subventionnés pour $\frac{1}{3}$ de logements libres aux zones de développement. La diminution importante du nombre de logements construits et mis sur le marché provient en partie d'une application trop rigide de cette proportion par le DAEL. Cette pratique n'est pas satisfaisante car la proportion entre les logements sociaux et libres doit dépendre de la conjoncture et de l'évolution réelle de la demande de logements. Il faut plus de souplesse en zones de développement car, même si le nombre de logements sociaux mis sur le marché a diminué, la majorité est d'avis qu'une détente sur le marché du logement – y compris du logement social – dépendra d'une augmentation du nombre total de logements. En retirant simultanément les PL 8498-A et PL 8527, la majorité et la minorité avaient implicitement reconnu la nécessité d'introduire plus de souplesse dans la répartition entre logement social et logement libre. La majorité estime qu'il faut faire un pas supplémentaire en invitant le Conseil d'Etat à abandonner ce qui est devenu avec le temps un véritable dogme.

Il faut aussi rappeler que la motion de départ date de l'année 2000. En trois ans, la situation s'est péjorée, les taux de vacance dégringolent et le nombre de logements construits diminue régulièrement. La motion invitait d'ailleurs le Conseil d'Etat à définir une politique claire mais les faits démontrent que l'application trop rigide de la règle des $\frac{2}{3} - \frac{1}{3}$ est néfaste. Par exemple, une commune suburbaine a fait savoir qu'elle s'opposerait à un projet de PLQ parce qu'elle ne veut plus favoriser le logement social. Ce cas n'est pas isolé. La majorité est convaincue qu'un effort quantitatif substantiel dans la production de toutes les catégories de logements bénéficiera aussi au logement social. Elle constate toutefois que la demande est bien plus importante pour des logements libres et de qualité, notamment en PPE.

Après avoir procédé à un nième débat sur les causes de la pénurie de logements à Genève et sur les moyens de mesurer l'évolution de la demande, la commission vote une nouvelle invite proposée par un commissaire de l'Entente libellée comme suit :

« - invite le Conseil d'Etat à assouplir sa pratique actuelle de répartition entre logements subventionnés et logements non subventionnés de manière à favoriser la relance de la construction de logements. »

Cette proposition est acceptée par 7 voix (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC) contre 5 voix (2 S, 1 AdG, 2 Ve).

La proposition de modifier la quatrième invite figurant à la M 1328-A est de remplacer « claire » par « adéquate », soit :

« - *définir sur cette base une politique adéquate ~~claire~~ en matière de production et de rénovation de logements.* »

Cet amendement est accepté par 9 voix (2 S, 2 Ve, 1 AdG, 1 R, 1 PDC, 1 L, 1 UDC) contre 2 voix (1 R, 1 L) et une abstention (1 L).

Au vote final, la M 1328 ainsi amendée est acceptée par 7 voix (3 L, 2 R, 1 PDC, 1 UDC) contre 2 voix (2 S) et 3 abstentions (2 Ve, 1 AdG).

Proposition de motion

(1328)

sur la politique du Conseil d'Etat pour la production de logements

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

- que la demande de logements a tendance à augmenter, notamment à la suite de la venue à Genève de plusieurs entreprises multinationales ;
- que les observateurs du marché de l'immobilier prédisent une prochaine pénurie de logements si des mesures ne sont pas prises rapidement pour faire face à la situation ;
- que la politique actuelle du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement ne semble pas s'adapter à cette situation en limitant la production de logements dans le secteur « libre » et en imposant des quotas de logements sociaux ;
- que personne ne souhaite un retour à la pénurie ;

invite le Conseil d'Etat

- à indiquer l'évolution ces vingt dernières années du parc de logements dans le secteur libre et dans le secteur subventionné, en tenant compte des paramètres économique et sociologique ;
- à indiquer l'évolution ces cinq dernières années des demandes de logements, selon les catégories enregistrées auprès des services officiels ;
- à procéder, en collaboration avec les milieux concernés, à une analyse circonstanciée de la demande de logements ;
- à définir sur cette base une politique adéquate en matière de production et de rénovation de logements ;
- à assouplir sa pratique actuelle de répartition entre logements subventionnés et logements non subventionnés de manière à favoriser la relance de la construction de logements.

Date de dépôt : 28 octobre 2003

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Après que la commission du logement se soit prononcée, lors de la séance du 27 novembre 2000, à l'unanimité sur la motion qui nous occupe, déposée par l'entente, nous voici obligé de produire un rapport de minorité sur le même objet après que celui-ci ait transité par la plénière du Grand Conseil et renvoyé de nouveau à notre commission.

Qu'est-il donc arrivé pour que cette belle unanimité, sur un sujet qui occupe les Genevois et Genevoises au plus haut point, se soit effritée ? Tout simplement un changement de majorité. L'Entente ayant remporté les élections en 2001, l'esprit d'ouverture et de consensus, du moins autour de cette motion, s'est vite envolé. Est-ce de l'arrogance ou de l'inconscience par rapport aux difficultés que vivent aujourd'hui des milliers de locataires qui arrivent avec peine à assumer leur loyer!

L'explication du retour en commission du rapport unanime nous a été donnée par M. Hiltpold en commission. Il indique, à cette occasion, que le renvoi en commission a été demandé parce que « la pratique du DAEL n'est pas satisfaisante et qu'il s'agit d'inscrire une invite supplémentaire à cette motion demandant que le Conseil d'Etat revoie sa pratique en matière de quotas de logements sociaux. Considérant que cette pratique dépend de la conjoncture et peut évoluer, il affirme qu'en aucun cas, il ne souhaite légiférer. Après quoi, il formule l'invite supplémentaire :

– invite le Conseil d'Etat à assouplir sa pratique actuelle de répartition entre logements subventionnés et logements non subventionnés de manière à favoriser la relance de la construction de logements.

Favoriser la relance de logements est une action à laquelle nous pouvons nous rallier sans problème. A condition que l'on se mette d'accord sur les

priorités. Or, force est de constater, d'après les chiffres fournis par le département, que le pourcentage des logements subventionnés n'a pas cessé de diminuer 1997.

Logements subventionnés

En effet, l'évolution du parc de logements subventionnés ne cesse de décroître. Il a passé de 23,56 % en 1977 à 10,89 % en 2002 !

Les logements mis en location au bénéfice de la LGL entre 1992 et 2002 ont été au nombre de 10 963. Pour cette période le nombre de logements libre construits étaient au nombre de 20 452 !

Soit sur le total mis en location pour la période allant de 1992 à 2002 :

35 % de logements au bénéfice de la LGL et 65 % de logements libre.

C'est $\frac{2}{3}$ libre et $\frac{1}{3}$ logement sociaux. Le rapport inverse à celui que nous revendiquons. Est-ce nécessaire de favoriser encore les logements non subventionnés !

Par ailleurs, le taux de vacance au 1^{er} juin 2003 étaient de 0,17%, la limite de fluidité du marché correspondant à un 2%.

Selon les chiffres communiqués par l'office cantonal du logement, au 30 juin 2003, le nombre de demandeurs de logement recensés a le profil de revenus suivants :

Jusqu'à 60 000 Fr	63,66 % des demandeurs	
De 60 000 à 90 000 Fr	24,02 %	➔
90 000 Fr et plus	12,31 %	➔

Ces chiffres démontrent que la structure sociale des demandeurs de logements correspond à ce rapport et la pratique usuelle qu'est la construction de logement dans le rapport $\frac{2}{3}$ social et $\frac{1}{3}$ libre. Si l'on veut répondre à ce besoin de la population genevoise, la relance de la construction doit et peut se faire sur cette base.

Revenu de la population

Une évaluation faite par le département des finances sur le produit des impôts et du nombre de contribuables, de 1997 à 2000, par tranche de revenu imposé montre la répartition suivante :

Revenu imposé et inférieur à	% de contribuables
50 000 Fr.	75
75 000 Fr.	88
100 000 Fr.	93
300 000 Fr.	99
300 000 Fr. et plus	1

Lors de nos travaux en commission, le rapporteur de majorité rappelle que la motion de départ date de 2000 et qu'en trois ans la situation s'est péjorée, les taux de vacance sont pires qu'avant et le nombre de logements construits est inférieur et de conclure que les faits démontrent que l'application trop rigide de la règle des $\frac{2}{3}$ $\frac{1}{3}$ est néfaste.

Mais alors, à la vue des chiffres exposés ci-dessus, que faire pour mettre sur le marché des logements qui correspondent au niveau de revenu de la population ! Car à force d'augmenter le niveau des loyers des logements construits et en construction, on impose des taux d'effort de plus en plus élevé aux locataires et on assèche le pouvoir d'achat des familles. Economiquement cette politique est aberrante à moins que l'on veuille faire de Genève une zone résidentielle pour multinationales. La relance de la construction peut aussi se faire par la construction de logements sociaux, cela s'est fait à d'autres époques.

Le problème n'est pas la proportion de $\frac{2}{3}$ social, $\frac{1}{3}$ libre, mais la charge foncière qui, dans certains projets, étant trop importante, rend la réalisation de logements subventionnés difficile étant donné le niveau de subvention nécessaire pour absorber le surcoût. Notre Conseil devrait plutôt se pencher sur la maîtrise par l'Etat de la politique foncière.

En conclusion, nous estimons que le procédé utilisé relève de la mauvaise foi car un consensus avait été cherché pendant plusieurs mois sur cette matière. Consensus qui a abouti au retrait simultané des deux projets de loi PL 8498-A et PL 8527, décidé par cette commission le 25 août dernier.

Par ailleurs, il y a une contradiction dans le rajout de cette invite par rapport à l'esprit de la motion. En effet, la motion demande que soit réalisé un inventaire des problèmes et qu'une analyse soit effectuée pour trouver des solutions. L'amendement, au contraire, donne d'emblée la recette.

Il aurait été plus adéquat, plutôt que d'intégrer par la bande une invite qui n'a rien à voir avec la motion, de déposer une nouvelle motion. Par ailleurs,

force est de constater que les motionnaires ne sont pas en mesure de démontrer que la répartition $\frac{2}{3}$ de logements sociaux, lors de nouvelles constructions, soit un problème. La règle de répartition, telle que l'a rappelée le département, n'est qu'une règle générale appliquée de façon souple par le DAEL.

Au bénéfice de ces explications, Mesdames et Messieurs les députés-es, le rapporteur de minorité vous propose de refuser l'amendement qui nous est proposé et d'accepter la motion 1328 telle que proposée dans le rapport 1328-A.

Texte de la motion annexée au rapport 1328-A**Proposition de motion
(1328-A)****sur la politique du Conseil d'Etat pour la production de logements**

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

- que la demande de logements a tendance à augmenter, notamment à la suite de la venue à Genève de plusieurs entreprises multinationales ;
- que les observateurs du marché de l'immobilier prédisent une prochaine pénurie de logements si des mesures ne sont pas prises rapidement pour faire face à la situation ;
- que la politique actuelle du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement ne semble pas s'adapter à cette situation en limitant la production de logements dans le secteur « libre » et en imposant des quotas de logements sociaux ;
- que personne ne souhaite un retour de la pénurie ;

invite le Conseil d'Etat à

- indiquer l'évolution ces vingt dernières années du parc des logements dans le secteur libre et dans le secteur subventionné, en tenant compte des paramètres économique et sociologique ;
- indiquer l'évolution ces cinq dernières années des demandes de logements, selon les catégories enregistrées auprès des services officiels ;
- procéder, en collaboration avec les milieux concernés, à une analyse circonstanciée de la demande de logements ;
- définir sur cette base une politique claire en matière de production et de rénovation de logements.