

Proposition présentée par les députés :

*M^{mes} Michèle Künzler, Mathilde Captyn et Emilie
Flamand*

Date de dépôt : 18 novembre 2008

Proposition de motion

Pas de logement social au rabais !

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

- la directive du conseiller d'Etat Mark Muller du 3 novembre 2008 concernant le prix et la qualité des futurs logements HBM ;
- le droit au logement défini par la Constitution;
- la nécessité de construire des logements décents pour toutes les catégories de la population;
- la suppression annoncée du subventionnement à l'exploitation des logements d'utilité publique,

invite le Conseil d'Etat

- à revoir au plus vite les standards minimaux définis dans le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires notamment ses articles 1, 2 et 4;
- à définir une politique de financement crédible des logements d'utilité publique.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Lors de la journée du logement organisée par le département, nous avons appris qu'il existait une directive pour abaisser de manière drastique les coûts du logement social.

Il est évident que les coûts du logement, particulièrement du logement social, doivent être maîtrisés. On peut tout à fait adhérer à une certaine simplicité dans la construction et dans les équipements, nul besoin de marbre ou de cheminée pour se sentir à l'aise. Certaines des propositions qui ont été faites pour maîtriser les coûts sont tout à fait acceptables, notamment les propositions concernant les frais financiers et la gestion des projets.

Il est possible d'entrer en matière, sous certaines conditions, sur des propositions visant par exemple la suppression des parkings souterrains, qui sont souvent vides dans les bâtiments HBM, les locataires n'ayant pas de voiture (dans certains immeubles 52% ménages n'ont pas de voitures) ou n'ont pas la possibilité de payer 180 F par mois pour parquer leur voiture, c'est pourquoi il pourrait être acceptable de construire moins de parkings. Cependant, les communes s'inquiètent des effets de cette mesure sur l'espace public. D'autant plus qu'il est prévu de goudronner les surfaces extérieures des immeubles pour y parquer des véhicules. Où seront alors les places de jeux pour les enfants, les espaces de rencontre et les quelques coins de verdure synonymes de qualité de vie ?

D'autres mesures sont clairement inacceptables, car elles péjorent grandement la qualité des logements. Ces mesures relèvent du dimensionnement du logement ; on prétend revenir à des standards des années 1960 et 1970, mais le Lignon par exemple est bien au-delà du standard minimal !

Le pire étant le cumul des mesures possibles, ce qui rend ces logements clairement inacceptables.

En effet, diminuer la taille des pièces, en même temps que la hauteur des plafonds, compter un hall comme une pièce, supprimer le balcon, tout en supprimant l'espace vert extérieur afin d'y parquer des voitures en surfaces, tout cela ne donne certainement pas un logement agréable !

Il est inadmissible de diminuer la hauteur des plafonds à 2 m 40 et de réduire les chambres au strict minimum, c'est-à-dire 9 m².

En effet, les quatre-pièces pourraient, selon le règlement en vigueur, mesurer 48 m² net (sans le couloir ni les sanitaires), on envisage même d'assouplir la norme, soi-disant trop stricte, de définition de la pièce, c'est-à-dire un espace fermé avec une fenêtre.

Nous reproduisons en annexe les 27 mesures proposées, afin qu'il y ait une véritable discussion politique ; en effet, la directive est du ressort d'un seul conseiller d'Etat, il n'y a donc aucune discussion politique sur ce sujet. Il nous semble que ce sujet est suffisamment important pour que le Grand Conseil puisse réagir et proposer des options.

Il a été dit que ces mesures n'étaient que des propositions, dont les architectes pouvaient s'inspirer, qu'elles n'avaient qu'une valeur indicative.

Soit, mais comment atteindre le prix de 3325 F de loyer par an et par pièce, y compris les mesures Minergie alors qu'actuellement la cible est de 4325 F, incluant une subvention de 1000 F pièce et par an, sans Minergie ?

Le département autorise par exemple un logement HM 5 pièces de 104 m² (donc de très petite dimension) à 4800 F la pièce par an, il paraît difficile d'atteindre l'objectif proposé sans cumuler les mesures pénalisantes pour la qualité du logement.

Il nous semble essentiel que le Grand Conseil puisse se déterminer sur ces mesures.

De plus, si le taux d'occupation des logements est faible à Genève, ce n'est pas le cas des logements HBM LUP, qui sont souvent occupés au taux maximal. Ce n'est pas la même chose d'habiter à deux dans un petit 5 pièces, où l'on pourra occuper une pièce de 9 m² comme bureau ou chambre d'amis que d'y habiter à 5 personnes, en étant obligé de caser deux ados dans cette petite pièce !

Pour l'anecdote, le groupe de travail qui a concocté ces mesures était composé de 40 hommes, habitant pour la plupart dans une villa !

Nous vous invitons donc à accueillir favorablement cette motion, afin qu'il y ait une véritable discussion politique sur les standards minimaux du logement social, et que la discussion ne soit pas confinée aux seules directives.

Comité de pilotage - Réduction prix de revient des LUP

Analyse des mesures proposées

SL 25.09.2008

Propositions/Description
1 Stricte application des standards de surface du RGL. Amenant à une diminution de la surface des logements de l'ordre de 18 à 20% avec un ratio SBP/pièce de 20 à 22 m2/pièce. Diminution au strict nécessaire des circulations et distribuer si possible plus de deux logements par cage. (cf rapport synthèse pp. 25, 28 et 31)
2 Suppression des retraits d'attique. Remplacement par des étages complets. (cf rapport synthèse p. 32)
3 Accepter d'augmenter les gabarits pour permettre la réalisation de rez-de-chaussée non habités en remplacement des sous-sols. (cf rapport synthèse p. 31)
4 Possibilité de construire des immeubles moins profonds (permettant des logements plus petits de meilleure qualité) mais plus hauts, pour ne pas perdre de droits à bâtir. (cf rapport synthèse pp. 25 et 27)
5 Nombre de places de parking pas supérieur à 1 par 100 m2 de logement. Les habitants des HBM n'ont pas les capacités financières pour louer plus d'une place de parking et certains n'ont pas de véhicule. En conséquence, ces dernières restent vides, ce qui entraîne de lourdes conséquences financières. (cf rapport synthèse pp. 12, 26 et 31)
6 Accepter de construire les places de parking plutôt en surface qu'en sous-sol. (cf rapport synthèse pp. 26 et 33)
7 Supprimer pour les LUP les taxes de compensation pour les abris PC dans les zones ne nécessitant pas de construction. (cf rapport synthèse pp. 26 et 31)
8 Assouplir la notion actuellement très restrictive de pièce (espace fermé avec lumière naturelle et vue sur l'extérieur) pour permettre la création de nouvelles typologies avec de plus grands espaces polyvalents. Supprimer la déductibilité des surfaces de passage pour accéder à une pièce selon les cas. (cf rapport synthèse p. 26)
9 Supprimer l'obligation du raccordement en gaz ménager sans contre-partie dans les LUP. (cf rapport synthèse p. 26)
10 Mutualiser des surcoûts inhérents à la dépollution au bruit ou à la végétation existante par exemple. Les immeubles non LUP 66% doivent financer l'ensemble des surcoûts des LUP. (cf rapport synthèse p. 33)
11 Exiger en principe le respect du standard MINERGIE pour les immeubles LUP et admettre leur surcoût qui sera reporté sur le montant des loyers en compensation de la baisse de charges. (cf rapport synthèse p. 37)
12 Supprimer les balcons lorsque des compensations existent (espaces extérieurs aménagés) ou lorsque les conditions de bruit les rendent inutilisables. (cf rapport synthèse pp. 26 et 31)

13	Mettre en place une nouvelle méthode d'analyse des coûts de construction dans les plans financiers Dlo permettant une analyse plus fine des projets à réaliser et de tenir des statistiques utiles. (cf rapport synthèse p. 30)
14	Abandon des ascenseurs pour les bâtiments de gabarits inférieurs ou égaux à R+2, sachant que ces gabarits ne sont de toute manière pas propices à des LUP. (cf rapport synthèse p. 26)
15	Intégration des WC dans la salle de bain pour les appartements de 4 et 5 pièces. (cf rapport synthèse p. 26)
16	Dans les quartiers déjà fortement urbanisés (parcelles résiduelles) et pour les projets sans enjeux d'aménagement, réalisation sans l'adoption d'un PLQ, mais par les seules dispositions de la LCI. La commune garde son droit de regard en émettant son préavis dans le cadre de l'instruction de la demande en autorisation de construire. (cf rapport synthèse p. 12)
17	Simplifier la procédure d'adoption du PLQ. Revenir au fondement de l'article 3 de la LEX, pour les aspects concernant: - le périmètre, le gabarit et la destination - les espaces libres, privés et publics - l'arborisation - le parage - les terrains réservés aux équipements publics. (cf rapport synthèse p. 12)
18	Simplifier les procédures de demande d'autorisation de construire. Principalement dans les domaines du ScanE et du DomEau qui demandent des détails d'exécution! (cf rapport synthèse p. 12)
19	Instaurer une gestion informatisée des documents pour la Police des Constructions, les services qui préavisent et les mandataires pour accélérer les procédures. (cf rapport synthèse p. 12)
20	Stricte application du RGL pour l'équipement des cuisines. (cf rapport synthèse p. 26)
21	Suppression de la fourniture des armoires, mais plans permettant de placer des armoires. (cf rapport synthèse p. 26)
22	Encourager la construction de locaux poubelles /vélo-poussette à l'extérieur des bâtiments. (cf rapport synthèse p. 26)
23	Généralisation du vide d'étage à 2,40m. (cf rapport synthèse p. 31)
24	Diminuer les amortissements bancaires pour les immeubles pérennes. (cf rapport synthèse Annexe 2)
25	Ne pas fournir de cédules hypothécaires en raison de la garantie de l'Etat et économiser les frais de notaire. (cf rapport synthèse Annexe 2)
26	Lors de la vente de terrains d'Etat à des Fondations ou de DDP Etat-Fondation passer directement par le conservateur du RF et économiser les frais de notaire (cf rapport synthèse Annexe 2)

27	Eviter de prévoir des accès pompiers sur les dalles de sous-sol. <i>(cf rapport synthèse p. 39)</i>
28	Exiger le principe de la gaine unique par appartement. Cette mesure permet des économies tant à l'investissement qu'à l'exploitation

L'ensemble des simulations ont été effectuées sur la base d'un plan financier de type HBM MINERGIE