

Date de dépôt : 8 février 2012

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Christian Dandres, Irène Buche, Anne Emery-Torracinta, Prunella Carrard, Roger Deneys, Jean-Louis Fazio, Marie Salima Moyard, Christine Serdaly Morgan et Elisabeth Chatelain : Pénurie de logements : où sont les grues ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 7 mai 2010, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le Grand Conseil de la République et canton de Genève considérant:

- *que le taux de vacance des logements à Genève se situe de manière constante entre 0,17 et 0,21% depuis 2002;*
- *que ce taux de vacance excessivement bas reflète la grave pénurie de logements sévissant à Genève;*
- *que cette pénurie de logements entraîne depuis des années des conséquences graves pour les locataires du canton de Genève (loyers abusifs et prohibitifs, logements inadaptés, résiliations de bail abusives, etc.) et constitue une entrave importante au droit du logement inscrit dans la constitution genevoise;*
- *que la population du canton augmente de manière importante chaque année (+ 5'855 en 2008 et +4'189 en 2009);*
- *que, contrairement aux promesses faites par le conseiller d'Etat en charge du DCTI dans le courant de l'automne 2009, le nombre de logements construits à Genève en 2009 (1'230) est à peine supérieur au nombre de logements construits en 2008 (1'083);*

- que, selon les statistiques publiées par l'OCSTAT, le nombre de logements construits en 2008 (1'083) se compose de 258 villas, de 8 logements destinés à un usage personnel, de 377 logements destinés à la vente (PPE) et de seulement 440 logements destinés à la location (164 HM, 160 HBM et 116 logements à loyer libre);
- que le nombre de 1'230 logements construits en 2009 est très largement en dessous des 2'300 nouveaux logements par année promis par le Conseil d'Etat;
- que ce chiffre de 2'300 est lui-même en dessous de ce qu'exigerait un marché locatif opérant;
- que cette situation est particulièrement criante en ce qui concerne les logements sociaux et les logements correspondant aux besoins prépondérants de la population;
- que les logements subventionnés ont diminué de moitié depuis une dizaine d'années;
- que plusieurs projets d'envergure prévoient un important accroissement du nombre d'emploi à Genève (notamment Vernier, SOVALP);
- que les grands projets de construction de logements en cours d'examen (en particulier les Communaux d'Ambilly, La Chapelle-Les Sciens, Les Vergers, Praille-Acacias-Vernets) sont notablement insuffisants pour permettre d'absorber les demandes actuelles et donc a fortiori celles qu'entraînera l'installation de nouvelles entreprises;
- que les grands projets de déclassement ont pour la plupart été initiés au début des années 2000, lors de l'élaboration du plan directeur cantonal en vigueur, et qu'aucun autre grand projet ne se profile à l'horizon;
- que le Conseil d'Etat a admis le principe «un emploi/un logement» dans le cadre des négociations PAV,

invite le Conseil d'Etat

- à faire un rapport au Grand Conseil de l'avancement concret des grands projets de construction (en particulier Les Communaux d'Ambilly, La Chapelle-Les Sciens, Les Vergers, Praille-Acacias-Vernets);
- à présenter au Grand Conseil un programme permettant de résorber la pénurie actuelle de logements, notamment en proposant de

nouveaux projets de déclassement et de construction et en explorant les nouvelles potentialités offertes par la zone agricole et la zone villas;

- *à présenter au Grand Conseil un outil de pilotage destiné à assurer le principe «un emploi/un logement» sur l'ensemble de la région;*
- *à transmettre au Grand Conseil un bilan sur la mise en œuvre du protocole d'accord signé le 1^{er} décembre 2006 et sur la constitution du parc de logements d'utilité publique (LUP) qui en découle.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Pour répondre à la première invite de la présente motion, le Conseil d'Etat ne peut que réitérer les éléments de réponse apportés dans son récent rapport sur la motion n° 1782 («*Pour 1 000 LUP réalisables rapidement*») présenté lors de sa séance du 11 janvier 2012.

En effet, le périmètre de la Chapelle-Les Sciens a fait l'objet de l'élaboration de deux plans localisés de quartier (PLQ): celui de La Chapelle (n° 29'591) a été adopté par le Conseil d'Etat le 26 août 2009 et l'enquête publique relative à celui des Sciens (n° 29'783-529) est terminée. Sur les 1 300 logements prévus dans ces projets, la proportion d'au moins un quart de logements d'utilité publique (LUP), telle que fixée par la loi, sera respectée. L'adoption, le 28 juillet 2011, du PLQ n° 29'7432-512/537 doit permettre la concrétisation des projets d'urbanisation prévus aux Communaux d'Ambilly et la réalisation de 25% de LUP; toutefois, deux recours à ce PLQ ont été déposés au Tribunal administratif. Le PLQ «Les Vergers» (n° 29'674-526) a, quant à lui, été adopté le 6 avril 2011 par le Conseil d'Etat; parmi les 1 070 logements de prévus, 25% seront affectés à des LUP. Enfin, concernant le PAV, le premier concours d'architecture prévu sur ce secteur a été lancé le 26 septembre 2011, au lieu-dit La Marbrerie, sur lequel sera réalisé un ensemble de bâtiments mixtes de forte densité et dévolus en priorité au logement d'utilité publique.

La deuxième invite de la présente motion trouve une réponse dans la récente étude spécifique sur les besoins et l'offre en logements sur le canton

de Genève¹. Cette dernière a été réalisée dans le cadre du Plan directeur cantonal 2030; à partir du recensement des différents potentiels à bâtir, elle identifie les mesures d'aménagement grâce auxquelles environ 50 000 logements pourront être réalisés de 2010 à 2030. Parmi ces différents mesures figurent la poursuite de la densification de la couronne urbaine, les opérations de renouvellement urbain – notamment le PAV – et les grandes extensions urbaines sur les zones villas et agricoles, telles les Cherpines ou Bernex-Nord qui ont fait ou pourront faire l'objet d'un déclassement. Les surélévations, la densification de la zone villa et des extensions limitées des villages représenteront également un apport non négligeable.

Par ailleurs, concernant l'invite relative au principe «un emploi/un logement», ce dernier est admis et pris en considération comme objectif global par le projet de Plan directeur cantonal 2030; d'une part, pour éviter une suroffre de surfaces d'activités qui aurait pour conséquence une aggravation de la crise du logement et, d'autre part, pour réaliser un bon niveau de mixité dans les futurs quartiers. Il s'applique de façon modulée, notamment lors du renouvellement urbain de secteurs en mutation et de la réalisation de nouveaux quartiers mixtes (activités et logement). En effet, certains secteurs, du fait notamment de leur accessibilité ou des nuisances qu'ils subissent, seront davantage destinés aux activités, alors que d'autres auront un caractère plus résidentiel. En outre, ce principe de rééquilibrage entre les emplois et les logements doit également être considéré à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise et demeure tributaire de la conjoncture économique.

Enfin, pour répondre à la dernière invite, si le dernier rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP² apporte toutes les informations nécessaires pour y établir un bilan, le Conseil d'Etat est en mesure de préciser plusieurs éléments.

Depuis l'adoption de la loi et au 31 décembre 2010, 1 890 logements existants ont été acquis et intégrés au parc de logements d'utilité publique; 532 nouveaux LUP ont été construits et mis en location; à l'initiative de leurs propriétaires, 80 logements ont été intégrés au parc LUP; les 5 476 logements appartenant à des Fondations immobilières de droit public (FIDP) ont été, dès l'entrée en vigueur de la loi, intégrés à ce parc. Ainsi, à la fin de l'année 2010,

¹ *Plan directeur cantonal. Etude des besoins et de l'offre en logements - Juin 2010:* (http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/etude_besoins_offre_logements_septembre_2011-686-4992-12231.html)

² *Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP - 2010* (http://www.geneve.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2010.pdf)

le socle de LUP s'établissait à 7 908 logements et constituait 5% du parc locatif. Il convient par ailleurs de préciser qu'en 2011, le socle de LUP est passé à 14 461 logements, représentant environ 9% du parc locatif, en raison de la construction de 204 nouveaux LUP et de l'acquisition de 201 logements, ainsi que de la comptabilisation dans ce socle de 6 148 logements aujourd'hui en mains des communes, qui répondent d'ores et déjà aux critères de la loi y relative.

A noter encore que le fonds propre affecté de la loi a permis l'acquisition de trente lots de parcelles, équivalant à 32 273 m² de terrains; plus de 120 000 000 F ont été investis pour acquérir des terrains ou des immeubles existants, ou pour financer de nouvelles opérations de construction de LUP.

Parallèlement au constat décrit ci-dessus, l'augmentation du nombre de logements autorisés s'établit comme suit: 1 074 unités en 2007, 2 437 en 2009 et 2 005 en 2010.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Anja WYDEN GUELPA

Le président :

Pierre-François UNGER