

Date de dépôt : 7 septembre 2010

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. Patrick Saudan, Patricia Läser, Charles Selleger, Nathalie Schneuwly, Fabiano Forte, Vincent Maitre, Guy Mettan, Michel Forni, Thierry Cerutti, Anne Emery-Torracinta, Christian Dandrès et Christine Serdaly Morgan pour de nouveaux logements étudiants modernes et économiques

Rapport de Mme Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

Cette proposition de motion a été renvoyée à la Commission du logement par le Grand Conseil lors de sa session du 27 mai 2010.

La commission a traité cette motion lors de ses séances des 14 et 28 juin 2010 présidées par M. Serge Dal Busco. Le procès-verbal a été rédigé par M^{me} Camille Selleger.

M. Mark Muller, conseiller d'Etat, M. Michel Buergisser, directeur de l'Office du logement, et Mme Saskia Dufresne, secrétaire générale adjointe du DCTI, ont participé aux travaux de la commission.

Audition du premier motionnaire

M. Saudan indique que l'idée de cette motion est née après la lecture d'un article paru au début 2009 dans la presse francophone et qui relatait l'expérience faite à l'Université du Havre avec des logements-containers pour étudiant-e-s. En 2008, la Commission de l'enseignement supérieur avait déjà constaté que le nombre d'étudiant-e-s en Faculté des lettres avait baissé, notamment en raison du manque de logements à Genève. En automne 2009, il est ressorti d'une audition de la Conférence universitaire des associations d'étudiant-e-s (CUAE) que le logement constituait le problème majeur des

étudiant-e-s. Début mars 2010, selon le Bureau du logement de l'Université, il y avait quelque 400 étudiant-e-s en attente d'un logement. Malgré des campagnes diverses et la nouvelle aile de la Cité universitaire de Champel, qui ouvrira fin 2012 et offrira 250 lits, il manque encore 200 places.

L'idée des containers représenterait une solution bon marché et à très court terme. Avec une surface de 25 à 30m², un confort moderne et un coût d'installation d'environ 50 000 F, ces containers permettraient d'avoir des loyers de l'ordre de 400 F par mois. Ce type de logements conviendrait bien à une population estudiantine qui souvent réside à Genève en semaine, mais pas le week-end.

La pénurie de logements à Genève est aussi due à la pénurie de terrains, d'où la présente motion. En effet, seul l'Etat est en mesure de mettre des terrains à disposition. De plus, il s'agirait d'une solution temporaire, puisque ces containers, étant faciles à installer et à démonter, pourraient être affectés à d'autres missions, lorsque les terrains sur lesquels ils se trouvent sont destinés à des constructions.

S'agissant du financement, des contacts ont été pris, par l'intermédiaire du Rectorat, avec le président de la Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE), qui s'est déclaré prête à entrer en matière si cette possibilité de logements se concrétisait.

M. Saudan indique qu'une démarche parallèle a été initiée en Ville de Genève par un conseiller municipal socialiste.

Il précise que la motion n'est pas destinée à pallier le manque de logements en attendant l'extension de la Cité Universitaire, qui, de toute façon, ne suffira pas. Il encourage les commissaires à se rendre sur des sites comme celui de Bijlmermeer à Amsterdam, qui présente un quartier d'étudiant-e-s dont on ne remarque pas qu'il est constitué de containers aménagés et dont l'esthétique se marie très bien avec les exigences d'une grande ville. Par ailleurs, il rappelle qu'en plus de la rapidité de la construction, le prix, nettement inférieur, doit aussi être pris en considération.

Audition de M. Jean-Dominique Vassali, recteur de l'Université de Genève et de M. Pierre Spierer, vice-recteur

M. Vassali explique qu'un rapport du Conseil d'Etat évoquait récemment le chiffre de 1000 logements étudiants supplémentaires. Ce chiffre ne sera toutefois pas atteint, ni même sa moitié. Il rappelle que l'Uni elle-même ne possède pratiquement pas de logements, mais qu'elle collabore avec des organismes s'engageant pour le logement étudiant (Cité Universitaire, FULE, Ciguë, entre autres). Le manque de logements étudiant constitue un énorme

handicap pour l'Université de Genève. Plus de la moitié des étudiants ne viennent pas du canton de Genève et doivent donc trouver un logement, ce qui est problématique, compte tenu de la pénurie actuelle. L'intérêt d'attirer les bons étudiants étrangers à Genève est renforcé par la modification importante initiée par la réforme de Bologne, avec les formations de deuxième cycle. Si l'Université veut continuer à être attractive, il faut résoudre la question du logement étudiant. Actuellement, les solutions trouvées ne sont guère satisfaisantes. Les conditions offertes aux étudiants sont très onéreuses. La volonté de l'Université de Genève est d'améliorer la condition des étudiants et le logement étudiant en particulier.

M. Spierer explique que le problème principal est de trouver des terrains à de bonnes conditions. En effet, il n'est pas possible de construire du logement étudiant bon marché, s'il faut acheter le terrain avant d'y construire un bâtiment. Une solution proposée par l'Université est de déclasser une grande parcelle appartenant à l'Université située à Pinchat. Il note par ailleurs que les conteneurs ont relativement mauvaise presse. Par ailleurs, il n'est pas évident d'arriver à d'aussi bas prix de revient à Genève que dans les pays nordiques. Par contre, il est possible de réaliser des constructions rapidement, par exemple en préfabriqué. Le bâtiment de l'Institut de formation des enseignants, près de l'Arve, a été bâti en 9 mois. Il est de qualité et intéressant. Il indique qu'à part cela l'Université est prête à soutenir le projet défendu dans la motion.

M. Vassali ajoute que le développement de l'Université et des HES va amener une demande croissante de logements étudiant. Jusqu'à maintenant, l'Université bénéficiait d'une certaine priorité sur les HES. Cette situation ne va pas perdurer et l'Université va connaître encore plus de difficultés à loger tous les étudiants.

M. Spierer indique que la demande de déclassement du terrain situé à Pinchat est prête, qu'elle sera bientôt signée et que le projet de logements étudiant à Batelle pourrait être rapidement réalisé, soit dans un délai de 5 à 7 ans. Cette parcelle a été obtenue par un échange de terrains avec la villa Rigot et il s'agit aujourd'hui du seul terrain constructible appartenant à l'Université.

M. Vassali explique par ailleurs que les travaux relatifs au projet d'agrandissement de la Cité Universitaire vont commencer sous peu.

M. Spierer note que le prix de la variante container est de l'ordre de 50 000 F par logement dans les pays du nord de l'Union européenne, alors que les calculs effectués par l'Université pour la variante préfabriqué prévoient un coût de 100 000 F par logement.

Sur question d'un commissaire socialiste, M. Vassali indique qu'en début d'année, environ 400 étudiants ne sont pas parvenus à trouver un logement, ce qui correspond au chiffre mentionné dans la motion. Il explique que dans le cadre du programme d'échange universitaire Erasmus, de nombreux étudiants sont obligés de repartir dans leur pays en raison de la pénurie de logements. Il est très difficile de chiffrer le nombre d'étudiants qui renoncent à venir étudier à Genève, mais il estime que ce chiffre est d'un ordre de grandeur de 1000 personnes par année.

Sur question d'un commissaire socialiste demandant si le nombre d'étudiants à Genève est constant, M. Vassali répond que l'UNIGE a connu une augmentation de 8% de sa population étudiante l'année dernière après 2 ans de stabilité. Il ajoute que les HES vont aussi au devant d'une forte augmentation de leur population.

Sur question d'un commissaire MCG, M. Vassali indique qu'il n'a pas connaissance d'exemple de containers aménagés en logements définitifs, mais il considère certainement possible de pérenniser des containers en structures d'habitation fixes en se basant sur les exemples qui ont été réalisés dans les autres pays européens.

Un commissaire libéral demande si une simulation de plan financier a été effectuée afin de comparer les coûts des variantes container et bâtiment en dur et si l'Université a tenu compte du fait que les constructions sur la base de containers ne peuvent atteindre que 3 ou 4 étages au maximum, alors que les constructions en dur peuvent facilement atteindre 10 étages.

M. Spierer lui répond que l'Université de Genève a basé ses calculs sur des constructions de l'EPFL destinées aux étudiants, qui sont également des immeubles à loyers relativement bas.

M. Spierer indique que le bâtiment en cours de construction à la rue de la Coulouvrenière ne comprend que 30 logements, ce qui n'est pas suffisant pour répondre aux besoins de la population étudiante.

Sur question d'un commissaire UDC, M. Spierer explique qu'en raison de l'échéance de certains prêts dont bénéficiait la Ciguë, son parc se voit actuellement amputé d'un certain de logements. L'hémorragie ne devrait pas se poursuivre. En moyenne, le nombre de logements de la Ciguë est en augmentation.

Sur question d'un député Vert, M. Vassali répond qu'il n'existe pas d'accord avec le canton de Vaud sur le logement des étudiants. Par contre, plusieurs pistes ont été évoquées du côté français, notamment à Annemasse. Il ajoute que l'Université n'est elle-même pas mandatée pour construire ou

louer des logements étudiant, mais est plutôt le porte-parole de la communauté universitaire.

M. Vassali indique que le modèle le plus adapté aux souhaits des étudiants est celui comprenant une cuisine commune avec des frigidaires individuels.

Débats

Un commissaire vert souligne l'urgence de la situation et estime que le problème doit être empoigné sous tous ses aspects afin de motiver un maximum d'étudiant-e-s à venir étudier à Genève plutôt qu'ailleurs.

M. Mark Muller estime que ce type de solution provisoire, moderne et économique, est l'une des pistes que le Conseil d'Etat pourrait étudier pour tenter de répondre au problème du logement à Genève. Il précise toutefois que la solution recherchée avec l'Université consiste à développer plutôt des logements définitifs. Une parcelle sur la commune de Carouge, propriété de l'Université et actuellement en zone villas, a été identifiée récemment pour permettre la construction d'une centaine de logements.

Un commissaire radical se demande s'il est possible d'imaginer l'installation de containers sur les parcelles appartenant à l'Etat et sur lesquelles il y a déjà des maisons. Cela serait moins onéreux, puisque l'infrastructure existe déjà.

M. Muller répond que le renvoi au Conseil d'Etat permettrait d'étudier ce genre de questions.

Un commissaire vert estime qu'un quartier-containers bien installé comme celui d'Amsterdam n'a rien de provisoire. Il se déclare favorable aux containers (qui représentent une solution pérenne), mais défavorable au provisoire. Il souhaiterait avoir une vision globale de la problématique de la part du département.

Un commissaire libéral estime que s'il y a des terrains à disposition, il vaudrait mieux densifier et construire en dur. Par rapport à l'aménagement du territoire et le développement durable, il estime que le container n'est pas la bonne solution.

Un commissaire radical note que le terme « conteneur » a été mis entre guillemets, car le but était de proposer des structures mobiles afin d'occuper rapidement des terrains n'étant pas forcément consacrés à long terme au logement. L'installation de conteneurs permet ainsi de déménager facilement les structures mises en place. A ce titre, l'utilisation du terme « conteneur » dans la motion est parfaitement appropriée. La construction de bâtiments en

préfabriqué, si elle est rapide, ne permet par contre pas le déménagement rapide et facile de la structure.

Un commissaire libéral fait remarquer que l'installation de conteneurs est destinée à des terrains libres pendant 2 ou 3 ans et demande si de tels terrains ont été recensés à Genève.

Un commissaire radical cite le terrain de Pinchat appartenant à l'Université et évoqué par MM. Vassali et Spierer et indique qu'il est possible d'étudier la question afin de déterminer les possibilités qui s'offrent pour l'installation de conteneurs. Le but de la motion est de susciter la réflexion et non de proposer des solutions déjà abouties.

Un commissaire libéral note que lorsque l'on relit les invites, le seul terme gênant est celui de « conteneurs ». Il demande si le groupe radical serait d'accord pour voter un amendement visant à supprimer la notion de « conteneur » tout en conservant l'idée de réaliser des logements bon marché à court terme.

Un commissaire radical répond que le but de la motion est justement de promouvoir la construction de conteneurs afin d'en faire des structures provisoires.

Un commissaire socialiste remarque qu'il est extrêmement difficile de construire des logements à Genève, car même lorsqu'il est question de structures provisoires, certains milieux expriment des réticences. Il rappelle qu'il s'agit d'une simple motion par laquelle la Commission demande au Conseil d'Etat de rendre un rapport concernant une certaine problématique. Il estime que les questions soulevées par la motion sont intéressantes et valent la peine d'être soulevées.

Un commissaire vert adhère aux propos de son préopinant et ajoute qu'il est possible de faire l'inventaire des terrains disponibles. Il remarque que si un terrain est disponible uniquement pour 5 ans, il est beaucoup plus intéressant d'installer un conteneur qu'un autre type de construction, car le conteneur est facilement mobile et n'implique pas de démolition.

Un commissaire socialiste ajoute que cette motion inclut la notion de conteneur et que si ce terme est modifié, la motion perd son sens. En effet, le but est de proposer des structures d'habitat mobiles et déplaçables. Le groupe socialiste soutient donc cette motion dans sa version actuelle.

Un commissaire UDC indique que dans les cas du Havre et d'Amsterdam, les terrains avaient été mis à dispositions par les municipalités ou les communes. Il estime qu'il faudrait donc modifier la deuxième invite de la manière suivante :

- un inventaire des terrains en main publique qui pourraient accueillir provisoirement ces nouveaux logements *par la mise à disposition de ces terrains par les communes*

Un commissaire radical indique que les conteneurs constituent la solution la plus mobile et que si l'on est certain de pouvoir construire à long terme, il est possible de construire des bâtiments en préfabriqué. Ici, il s'agit de faire face à une solution de crise nécessitant une réponse rapide et adaptable.

Un commissaire libéral propose d'auditionner des intervenants ayant été confrontés à la problématique de la location ou de l'achat de conteneurs, comme les communes et note que les conteneurs sont très vite amortis (en 3 ans), car ce qui est onéreux est de créer l'infrastructure destinée à accueillir les conteneurs et de les déplacer.

Un commissaire vert demande si les mêmes normes d'efficacité énergétique sont applicables aux conteneurs et si le prix de 50 000 francs dont il a été question correspond à un conteneur possédant une bonne efficacité énergétique ou si le prix en serait renchéri.

Un commissaire radical explique que les standards qualitatifs s'appliqueront aux conteneurs comme à toute autre construction, mais que l'adaptation à de nouvelles normes risque par contre d'en renchérir considérablement le coût. Il précise que les motionnaires ne sont pas opposés au fait d'élargir la portée de la motion à d'autres solutions de logements provisoires envisageables. Il refuse par contre d'exclure le terme « conteneur » de la motion, car cela reviendrait à la vider de son sens.

Un commissaire vert note qu'il a connaissance de logements de type conteneur construits aux Etats-Unis, au Japon et en Chine et qui sont plus écologiques que des constructions de type traditionnel et aimerait obtenir des précisions du Conseil d'Etat sur l'aspect énergétique de l'option conteneur.

Un autre commissaire vert estime qu'il ne faut pas ôter le terme « conteneur » de la motion et propose de procéder à un inventaire des terrains à disposition avant de discuter des solutions constructibles. Il demande si le terme « programme » implique que le Conseil d'Etat prenne le rôle de promoteur et se mette à construire des bâtiments.

Un commissaire socialiste signale que, quelques jours avant le dépôt de cette motion, un conseiller municipal socialiste de la Ville de Genève a déposé une motion allant dans le même sens que la M 1954 et affirme que le groupe socialiste n'a pas d'opposition à l'élargissement du champ des possibilités étudiées au sein de la M 1954.

Il note que si l'on inverse les invites, la notion de conteneur paraît anecdotique et estime que cette invite doit rester en première position. Il propose cependant la modification suivante :

- un programme de nouveaux logements étudiants, *notamment* de type « conteneurs », réalisables à court terme et à bon marché ;

Un commissaire libéral qui souhaitait que le terme « conteneur » disparaisse de la motion se rallie à la proposition d'amendement formulée par le commissaire socialiste.

Le Président met aux voix la proposition d'amendement socialiste, qui est acceptée à l'unanimité

Vote sur l'amendement proposé sur la première invite de la M 1954

Pour : 14 (2 S, 3 Ve, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abstentions : –

Un commissaire vert propose une nouvelle invite dont le texte serait le suivant :

- *à étudier les différents concepts énergétiques des différentes possibilités ;*

Un commissaire radical estime qu'il s'agit d'une question de détails qui doit être réglée ultérieurement et qu'il est déplacé d'insérer cette invite dans le texte de la M 1954. Par ailleurs, en application de la nouvelle loi sur l'énergie, il serait aujourd'hui inacceptable de construire un bâtiment ne répondant pas à de stricts critères énergétiques.

Le commissaire vert note que le but des Verts est simplement d'obtenir des réponses quant aux concepts énergétiques pour les différentes solutions envisagées pour le logement étudiant.

Un commissaire libéral indique que les Verts peuvent être complètement rassurés, car la loi sur l'énergie s'applique et prévoit que toutes les constructions à Genève doivent satisfaire à de hauts critères énergétiques.

Le commissaire vert retire sa proposition d'amendement et ajoute que les Verts se réservent le droit de reproposer l'amendement formulé, si toutes les réponses ne leur sont pas fournies.

Le Président procède au vote sur la M 1954 telle qu'amendée. Celle-ci est acceptée à l'unanimité.

Vote sur la M 1954 telle qu'amendée

Pour : 14 (2 S, 3 Ve, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abstentions : –

La motion telle qu'amendée est adoptée à l'unanimité.

La Commission du logement propose de faire voter cette motion aux extraits.

Au bénéfice des explications qui précèdent, la Commission du logement vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter cette motion et de la renvoyer au Conseil d'Etat.

Proposition de motion (1954)

pour de nouveaux logements étudiants modernes et économiques

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

- que la pénurie de logements à Genève est extrême;
- que malgré les efforts consentis, les logements étudiants manquent toujours à Genève;
- que les revenus de la population estudiantine sont en règle générale faibles, tandis que les loyers à Genève sont élevés;
- que les jeunes non domiciliés à Genève éprouvent toujours plus de difficultés à venir étudier dans les écoles supérieures genevoises (Université et HES);
- qu'il en va de l'attractivité et de la crédibilité des hautes écoles genevoises;

invite le Conseil d'Etat

à présenter au Grand Conseil

- un programme de nouveaux logements étudiants, notamment de type « conteneurs », réalisables à court terme et à bon marché
- un inventaire des terrains en main publique qui pourraient accueillir provisoirement ces nouveaux logements;
- un plan de financement, après concertation avec les collectivités, milieux et organismes potentiellement intéressés tels que par exemple la Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE).