

Date de dépôt : 4 avril 2012

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Patrick Saudan, Patricia Läser, Charles Sellegger, 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

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 24 septembre 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 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 (Universités 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 de type « conteneurs », réalisables à court terme et à bon marché;*

- *un inventaire des terrains en main publiques 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).*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat a conscience des difficultés actuelles, auxquelles sont confrontées l'Université et les Hautes écoles spécialisées (HES-SO-Genève), de mettre à disposition pour les personnes en formation des logements à des loyers raisonnables. Cette problématique s'accroît d'autant plus dans le contexte de pénurie de logements que connaît le canton, au regard de la croissance de l'offre de formations dispensées par ces deux institutions, de la mobilité grandissante des étudiants et des besoins croissants de ces derniers en matière de logement. Cette situation péjore de surcroît l'attractivité de Genève comme lieu de formation.

Fort de ce constat et suite au renvoi de son premier rapport par le Grand Conseil lors de sa séance plénière du 27 janvier 2012, le Conseil d'Etat peut répondre de la façon suivante aux invites de la présente motion :

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

Le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) a mené une analyse de solutions relatives à la construction rapide et peu coûteuse de logements¹ dans le contexte genevois. Cette analyse portait notamment sur la comparaison des avantages et inconvénients entre des constructions à base de conteneurs et des constructions modulaires.

S'il apparaît que les logements de type « conteneurs » présentent *a priori* plusieurs avantages – facilement transportables, modulaires, empilables, peu coûteux et rapides dans leur réalisation –, il est toutefois nécessaire de tenir compte d'autres facteurs les relativisant : dimensions figées, toxicité potentielle des peintures de revêtement, isolation thermique inexistante et isolation phonique défavorable. En outre, la Suisse – hormis le canton de Bâle-Ville – n'étant pas un pays portuaire, peu de conteneurs obsolètes pour ce type de réalisation sont à disposition sur le territoire et doivent ainsi être importés par route avec un impact environnemental non négligeable.

Les constructions modulaires ont fait leur preuve dans différents pays européens : réalisables localement, facilement transportables sur route, absence de problèmes de toxicité et meilleure conception de l'isolation phonique et thermique. Elles se révèlent cependant plus fragiles que des

¹ Pour plus d'informations à ce sujet:

- *Nano habitat*; Phyllis Richardson, Ed. Ouest-France, 2011.
- *Architectures modulaires économiques*; Collectif, Ed. Place des Victoires, 2010.
- *Architecture Low cost, Low tech*; Alessandro Roccas; Actes Sud Beaux Arts, 2010.

conteneurs et, selon la conception de leur construction, leur réalisation peut potentiellement induire un renchérissement.

Ainsi, la réflexion sur la réalisation de logements de type « conteneur », telle que préconisée dans la présente motion, ou de type modulaire doit être étudiée et développée notamment par le lancement d'un concours d'urbanisme et d'architecture sur un programme bien défini. Le Conseil d'Etat privilégie toutefois la réalisation de structures pérennes plutôt que la mise en place de structures provisoires pour les logements des étudiants tout en tenant compte de la faible disponibilité des terrains sur le canton permettant d'accueillir de telles infrastructures.

A noter encore que la rapidité de la réalisation de ces types de logement demandée dans la première invite est à relativiser : si, effectivement, leur construction peut être techniquement rapide, elle reste soumise à autorisation. Si la voie d'une autorisation en procédure accélérée est envisageable, il faut tenir compte du fait qu'elle peut faire l'objet d'oppositions et reste sujette à recours, tel que l'a démontré la jurisprudence dans des cas similaires. Il est donc nécessaire qu'une occupation de parcelles pour de tels types de logement, même provisoire, fasse l'objet d'un processus de concertation avec les communes concernées et les riverains.

- ***Présenter un inventaire des terrains en main publiques qui pourraient accueillir provisoirement ces nouveaux logements.***

Un travail de réflexion pour trouver des solutions à cette problématique de logements estudiantins est en cours et réunit les acteurs concernés des départements de l'instruction publique, de la culture et du sport (DIP) et des constructions et des technologies de l'information (DCTI), ainsi que des représentants de la HES-SO-Genève et de l'Université. Cette dernière a également initié un projet visant à implanter à court terme environ 400 lits sur la parcelle située le long du chemin Vert sur la commune de Carouge, dont elle est propriétaire. Par ailleurs, des contacts sont pris avec différentes communes du canton pour trouver des solutions à moyen et long termes. Par ailleurs, la réalisation du projet Praille-Acacias-Vernets pourrait également apporter des éléments de réponse à cette problématique. Compte tenu de la situation du marché immobilier du canton de Genève, la HES-SO-Genève et l'Université sont en outre incitées à intégrer dans leurs projets d'extension un programme de mise à disposition de logements en quantité suffisante, de qualité et à des conditions financières abordables.

En outre, si un travail de prospection foncière est actuellement effectué par les services de l'Etat, il concerne à ce stade prioritairement le logement destiné aux requérants d'asile. Cette population est aujourd'hui en forte

croissance en Suisse (Genève enregistre une hausse des demandes de 45% par rapport à 2010, soit près de 1'260 personnes supplémentaires attribuées au canton de Genève aboutissant, malgré les départs, à près de 500 requérants supplémentaires hébergés dans le dispositif d'accueil) et il est nécessaire de lui trouver des solutions d'hébergement. Le canton doit en effet assumer ses obligations selon l'Ordonnance fédérale 1 du 11 août 1999 sur l'asile relative à la procédure (Ordonnance 1 sur l'asile, OA 1). Celle-ci prévoit, dans son article 21 et selon une clé de répartition entre cantons, que Genève doit être en mesure d'accueillir 5,6% des requérants d'asile enregistrés dans les centres d'enregistrement ou dans les aéroports suisses.

- ***Présenter un plan de financement, après concertation avec les collectivités, milieux et organismes potentiellement intéressés.***

L'adoption par le Grand Conseil de la loi 8885, modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires, en date du 23 janvier 2004, avait justement pour objectif de développer la construction de logements destinés aux personnes en formation. Par cette loi, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) s'est vue dotée d'un capital de dix millions de francs affecté exclusivement à la réalisation de 500 chambres pour ce type de locataires. A ce jour, 263 chambres ont pu être mises sur le marché et sont actuellement exploitées, et 304 chambres sont en construction. Sur le capital de dotation initial, il reste aujourd'hui plus de 1,2 millions de francs qui seront affectés à d'autres réalisations de ce type.

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