

Date de dépôt : 11 avril 2018

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Ronald Zacharias, Christophe Aumeunier, Sandra Golay, Pascal Spuhler, Danièle Magnin, Thierry Cerutti, Florian Gander, Henry Rappaz, Jean-Marie Voumard, Francisco Valentin, André Python, Jean Romain, Raymond Wicky, Françoise Sapin pour connaître la demande de logements

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 22 septembre 2017 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 politique du logement doit correspondre aux besoins de la population;*
- que le rapport du Conseil d'Etat sur la motion 1479 du 9 février 2006 concernant la mise en place d'un outil d'analyse quantitatif, par catégorie et typologie, de la demande en matière de logement donnait des recommandations;*
- que le défaut de connaissance de la demande de logement est toujours persistant;*
- que la nécessité, pour y remédier, est d'affiner les statistiques relatives aux ménages genevois et à leurs revenus;*
- que la nécessité est établie de mieux observer le taux de déménagement (ou de rotation) sur le territoire cantonal;*
- que la nécessité est patente de procéder par sondage pour connaître les demandes non satisfaites en logement;*

- *que l'importance est avérée de mieux connaître le contenu de la base de données des demandeurs de logement auprès de l'office cantonal du logement,*

invite le Conseil d'Etat

- *à élaborer des outils statistiques fiables permettant de connaître la demande de logements;*
- *à publier annuellement les observations issues des outils statistiques ainsi mis en place.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Selon la motion 2383, le Conseil d'Etat est invité à élaborer des outils statistiques permettant de connaître la demande de logements et à publier annuellement les observations issues des outils statistiques mis en place.

Les motionnaires prennent appui sur le rapport du Conseil d'Etat du 9 février 2006 sur la motion 1479 du 31 janvier 2003 en vue de connaître le développement et l'évolution des recommandations formulées dans ce cadre, *« notamment quant à une meilleure définition des revenus et de la taille des ménages, quant à une appréhension des déménagements et la mise en place du sondage permettant de connaître les demandes de logement non satisfaites »* (M 1479, exposé des motifs, page 3).

La motion 2383 a fait l'objet de plusieurs auditions et débats au sein de la commission du logement du Grand Conseil.

En guise de préambule, le Conseil d'Etat rappelle que la demande de logements ne peut pas être mesurée car il s'agit d'une donnée extrêmement théorique. Les études réalisées dans ce domaine se sont essentiellement concentrées sur la mesure entre l'offre et la demande lorsqu'une personne achète son logement ou conclut un bail.

L'OCSTAT a d'ailleurs fourni aux membres de la commission du logement un tableau intitulé *« Déménagements à l'intérieur ou à l'extérieur du canton depuis 1990 »* dans le cadre duquel il apparaît qu'en 2016 et au sein du canton de Genève, 9,1% des personnes ont déménagé (changé d'adresse) tandis que 8,2% des logements loués ont changé de titulaires du bail.

Concernant les conditions d'habitation, une enquête fédérale menée par sondage en mars 2016, a constaté que, pour plus de 50% de la population, le

nombre de pièces louées grandit en regard du nombre de personnes occupant le logement. Il en ressort que, sur la population du canton, environ 9 000 jeunes adultes entre 25 et 34 ans habitaient encore chez leurs parents.

Par ailleurs, un développement informatique est en cours d'élaboration pour établir la statistique des revenus des ménages qui permettrait d'avoir des informations supplémentaires sur le taux d'effort. Une difficulté quant à cette étude réside cependant dans le fait que les données fiscales ne permettent pas de distinguer les couples non mariés qui font ménage commun.

Le Conseil d'Etat tient également à relever la fiabilité des résultats des enquêtes effectuées par l'OCSTAT qui s'appuient sur des identifiants individuels des personnes, en particulier sur le numéro AVS.

Dans le cadre des travaux de la commission, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a expliqué les principes et l'organisation s'appliquant à l'attribution des logements subventionnés et a fourni des données statistiques à fin mai 2017 qualifiant la demande de logements. Sur cette base on peut constater que 65% des demandeurs inscrits sont des personnes seules ou des groupes de 2 personnes et que 70% des demandeurs gagnent moins de 60 000 F par an. En outre, 52% des demandes datent de 12 mois ou plus.

L'Hospice général, qui détient un parc immobilier important, s'est également exprimé sur la systématique et l'organisation mise en place notamment pour l'attribution des logements d'urgence pour les évacués judiciaires. En effet, ces derniers constituent une catégorie particulière de demandeurs de logements et font l'objet d'une organisation spécifique. D'une manière plus générale, la gestion du parc immobilier de cette institution a été déléguée aux régies qui présentent les candidatures, les critères d'attribution (taux d'occupation et taux d'effort) devant être respectés.

Conclusion

Comme cela avait déjà été retenu dans le cadre du rapport M 1479-A sur la motion, les outils quantitatifs ne fournissent qu'un reflet partiel de la demande de logements. Ainsi, les données statistiques ne sauraient constituer une base scientifique satisfaisante de l'offre nécessaire en la matière. Enfin, l'offre et la demande en matière de logements obéissent à des rythmes très différents : la demande est volatile tandis que l'offre varie sur un terme beaucoup plus long, compte tenu des délais de construction.

Cela étant, le Conseil d'Etat tient à relever que, depuis 2006, l'OCSTAT a amélioré les outils d'aide à la décision dans la mesure où l'office a développé

des statistiques quant aux déménagements et aux conditions d'habitation dans le canton, comme il s'y était engagé.

De plus, l'OCSTAT élabore pour la première fois au niveau genevois une statistique sur les revenus des ménages. A cet effet, les données 2011-2015 du relevé structurel de l'Office fédéral de la statistique (OFS) feront l'objet d'un appariement avec les données fiscales genevoises (grâce au numéro AVS). L'objectif poursuivi consiste à mettre en relation le revenu des ménages et les conditions d'habitation : le nombre de pièces du logement, le loyer mensuel et le statut d'occupation (à savoir locataire, coopérateur, propriétaire PPE ou d'une maison, autres situations). Les premiers résultats devraient pouvoir être diffusés en fin d'année 2018.

Enfin, en réponse à la première invite de la présente motion, le Conseil d'Etat confirme que les outils d'analyse ont été améliorés et qu'ils font actuellement l'objet de nouveaux développements. En ce qui concerne la deuxième invite, le Conseil d'Etat considère qu'il convient d'attendre le résultat des études en cours, qui devraient permettre de mieux connaître non seulement la situation effective – ponctuelle – de la demande mais également la situation réelle des ménages genevois en termes de conditions d'habitation.

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 :
François LONGCHAMP