

Date de dépôt: 24 mai 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de MM. Bernard Annen, Claude Blanc, Thomas Büchi, Gilles Desplanches, Yvan Galeotto, Mark Muller, Jean-Marc Odier et Pascal Pétroz modifiant la loi générale sur les zones de développement (L 1 35)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Edouard Cuendet

Mesdames et
Messieurs les députés,

Déposé le 24 octobre 2003, le projet de loi 9108 a été renvoyé en Commission du logement le 13 février 2004. Il a été examiné lors des séances des 8, 22 et 29 mars et 19 et 26 avril 2004 sous la présidence de M^{me} Michèle Künzler, ainsi que le 7 mars 2005, sous la présidence de M. Pascal Pétroz. Les procès-verbaux ont été tenus avec exactitude par M^{me} Anne-Marie Fiore, que le rapporteur tient à remercier.

Le département était représenté lors de ces séances par :

- M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat ;
- M^{me} Nicole Valiquier, attachée à la présidence du DAEL ;

- M^{me} Marie-Christine Dulon, cheffe de la division sociale de l'Office cantonal du logement ;
- M. Philippe Favarger, chef de la division immobilière de l'Office cantonal du logement.

I. Présentation du projet de loi

La proposition de modification de l'article 5, alinéa 1, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) consiste essentiellement à supprimer le terme « nombre » aux lettres a), b) et c) de cette disposition.

Cette proposition a pour but de ne plus permettre au DAEL d'exiger, dans l'autorisation de construire, la construction d'une proportion déterminée de logements à louer, de logements en vente ou de locaux commerciaux.

En revanche, l'autorité cantonale disposerait toujours de la compétence de définir le « type » de logements autorisés. On entend par là le nombre de pièces, la surface des logements, leur typologie ou leur caractère subventionné ou non s'il s'agit de logements à louer. Ce dernier élément est important. La pratique actuelle veut que le DAEL, en application de l'article 5 LGZD et au moment de délivrer une autorisation de construire des logements en zone de développement, fixe la proportion de logements locatifs subventionnés, de logements locatifs en loyers « libres » et de logements en propriété par étage. La modification ici apportée à la loi retire cette compétence au DAEL et la transfère aux communes, dans les limites énoncées à l'alinéa 4. Avec la nouvelle loi, l'exécutif communal, au moment de rendre son préavis, pourra demander qu'une certaine proportion des logements construits soit destinée à la location. Ce ne sera plus que sur cette partie-là des logements prévus que le DAEL pourra exercer sa compétence restante d'imposer une proportion de logements subventionnés.

Autrement dit, l'on se borne à ne plus permettre à l'Etat d'imposer la construction de logements à louer au propriétaire d'une parcelle qui souhaiterait n'y construire que des logements à vendre. Cette compétence est transférée, dans certaines limites, aux communes.

En revanche, la commune ne pourra pas empêcher un constructeur, qu'il s'agisse de privés, d'institutionnels ou de collectivités publiques, de construire des logements destinés à la location.

Le contrôle des loyers et des prix de vente des appartements construits reste du ressort du DAEL, sans changement par rapport à la situation actuelle.

Quant aux plans localisés de quartier, ils pourront toujours définir le gabarit des immeubles, le nombre d'étages et l'affectation des surfaces (logements ou activités).

II. Travaux de la commission

A. Auditions

1. Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), représenté par M. Carlo Sommaruga (secrétaire général)

Le RPSL rappelle que le nombre de logements sociaux a dramatiquement diminué ces vingt dernières années. Aujourd'hui il n'est que de 10 %. Cette situation est problématique, car la situation générale de la population ne s'améliore pas.

Du point de vue du RPSL, le projet de loi est un instrument qui bloquerait définitivement la construction de logements locatifs bon marché. Pour pouvoir poser les bases du développement d'une région, il faut une certaine autorité qui, à Genève, est dévolue au canton. Transférer des compétences aux communes bloquera le mécanisme de construction. Le Rassemblement estime que cette loi ne favorise que l'intérêt particulier de certains promoteurs, ainsi que les intérêts particuliers qui s'expriment parfois dans les communes.

M. Sommaruga préconise au contraire de réserver la compétence de définir la proportion de logements locatifs à construire au canton et de soutenir la construction de logements sociaux pérennes.

2. Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), représentée par MM. Patrick Pillet (président) et Julien Blanc (secrétaire général)

L'APCG compte 28 membres. Ceux-ci construisent 80 % des logements en zone de développement. Elle relève qu'il y a moins de logements construits par nouvel habitant (0,16 actuellement, 5 en 1997). La forte pénurie de logements est confirmée par le taux de vacance (17 appartements vides pour 10 000 logements). L'augmentation de la population est importante, avec 6600 nouveaux arrivants à Genève. Les causes de la crise du logement sont multiples, notamment la croissance démographique très forte et la construction ralentie. On construit moins de 1000 logements par an et il n'y a pas de grands projets à l'heure actuelle. Il faudrait 6000 nouveaux logements sur le marché et l'APCG ne voit pas comment ils pourraient être construits rapidement. En zone de développement, sur les plans localisés en

cours, il y a une réserve de 2500 logements seulement. Dès la fin de cette année, il n'y aura plus de possibilité de construire rapidement.

M. Blanc affirme que le projet lui paraît le seul moyen de produire du logement en sortant de la structure actuelle. Il faut se rapprocher de l'échelon communal et transformer la commune en force de production, en espérant que les communes procéderont à la densification. Les communes sont frustrées de ne pouvoir initier elles-mêmes leurs projets. Avec la modification proposée, elles pourraient rapprocher les habitants du processus de construction. Chaque fois qu'un habitant est confronté à la possibilité de voir un immeuble se construire à côté de chez lui, il fait recours.

L'APCG approuve le projet, mais ce n'est pas le seul élément qui permettra de relancer la construction. Il faudra réfléchir à la densité, qui est en baisse continue.

M. Pillet estime que si les communes sont responsabilisées, elles feront plus d'efforts pour convaincre le voisinage.

3. Ville de Genève, représentée par M. Nils de Dardel, directeur du Département de l'aménagement, des constructions et de la Voirie, et M^{me} Widmer-Dozio, cheffe du service de l'aménagement

La Ville de Genève déclare être préoccupée par ce projet, qui va à contresens de la nécessaire priorité au logement social, en inversant la situation légale existante. Il relève qu'il y a illusion sur le nombre de logements sociaux effectivement construits dans la zone de développement. Le fait de donner aux communes la possibilité de construire davantage de logements sociaux n'a que peu de chances de s'appliquer réellement. En effet, il y a les communes, comme Meyrin ou Vernier qui estiment avoir fait leur part, et d'autres qui ont de tout temps refusé d'en construire. Elles ne changeront pas d'avis.

Il y a eu 20 056 logements construits en Ville de Genève depuis 1957. Leur répartition actuelle est la suivante : 15 000, soit 70,2 % sont en catégorie libre ou en PPE. 482 sont des HCM, 480 des HBM et le reste des HLM.

Pour les représentants de la Ville de Genève, ce projet ne permettra pas de relancer le processus de construction, qui est bloqué par des mécanismes fonciers. Les constructeurs qui ont un projet avec un PLQ entré en force acquièrent les terrains au fur et à mesure, comme aux Genêts. Parfois, ce n'est pas possible, comme à Saint-Jean Nord. En zone de développement, il n'y a plus que des petites parcelles de moins de 1000 m², il faut en acquérir plusieurs pour un projet. Dans d'autres cas, comme au Mervelet, la promotion s'est désengagée à cause des oppositions. Dans toute la zone de

développement qui ne fait pas l'objet de PLQ, les villas sont rachetées par des jeunes couples qui s'installent durablement. Lorsque dans un projet sont annoncés 70 % de logements sociaux, il est rare qu'ils soient finalement réalisés.

M. de Dardel estime que la Ville se retrouvera seule à faire ce genre de demande, car il est clair que les autres communes ne sont pas enclines à construire des logements sociaux. A la question de savoir si les autres communes n'ont pas le même type de préoccupation, il répond par la négative, car bien des communes refusent la construction de logements sociaux, et d'autres estiment qu'elles ont fait leur part. La Ville considère que le besoin qualitatif prépondérant de la population est du logement subventionné. C'est celui qui doit être construit en plus grand nombre, alors que la tendance de l'économie privée est de construire des PPE.

Comme solution, M. de Dardel préconise l'expropriation, prévue par la loi bien que difficilement applicable.

4. Commune de Thônex, représentée par M^{me} Isabel Rochat (maire) et MM. Detruche et Decrey (conseillers administratifs)

La commune de Thônex compte 14 000 habitants et s'occupe de projets immobiliers dans les communaux d'Ambilly. Elle souhaite rappeler ce qui s'est passé dans le quartier des Verchères, lors de son urbanisation en 1996. Avant la construction, la commune avait accepté un maximum de 70 % de logements sociaux sur 519 appartements à construire. La répartition actuelle est de 449 logements subventionnés, dont 92 HBM, 291 HLM, 50 HCM et 16 HM. Cela représente 86,5 % de logements subventionnés sur ce PLQ, ce qui ne correspond pas aux 70 % qui avaient été approuvés par la commune.

La position de la commune est de soutenir une compétence accrue des communes dans la répartition des types de logement.

Les représentants de la commune n'ont pas pu obtenir la proportion de logements sociaux existant sur leur territoire.

M^{me} Rochat estime que la compétence communale est nécessaire dans les zones de développement. Elle permet d'évaluer le coût social et le retour fiscal des investissements consentis. La nouvelle loi permettra d'atteindre une répartition équilibrée des logements sociaux par les communes. Les discussions au niveau des PLQ seraient facilitées si la commune avait une meilleure visibilité de la répartition des logements.

Interrogée sur le projet des Communaux d'Ambilly, M^{me} Rochat répond que le plan d'aménagement s'établit de manière concertée. L'incidence du

projet de loi lui paraît manifeste. Il y a des initiatives populaires opposées à toute construction, que le Conseil administratif a acceptées. Mais l'esprit de ce nouveau projet ne peut que faciliter cette concertation.

5. Commune d'Onex, représentée par M^{me} Gisiger, conseillère administrative en charge du département de l'urbanisme et M. Froliger, qui s'occupe de l'urbanisme au sein de la commune

M^{me} Gisiger indique que la commune d'Onex, dès 1960, a largement accueilli des habitants en construisant 9200 logements subventionnés. Le problème qui se pose à l'heure actuelle est celui de la mixité, car il n'est pas imaginable de construire des ghettos d'un type ou d'un autre. Les personnes qui sont arrivées il y a vingt ou quarante ans sont fidèles à la commune. Il faut leur offrir des logements qui correspondent au niveau financier qu'elles ont pu atteindre. Les demandes des locataires sont majoritairement pour un logement bon marché. Elle craint de ce fait que le projet n'accentue le déséquilibre entre les communes. Ainsi, la commune d'Onex serait obligée d'accueillir les logements sociaux refusés par les autres communes, l'empêchant ainsi de réaliser la mixité.

M. Froliger constate le défaut de mixité et déplore que des habitants doivent partir parce qu'ils ne trouvent pas de meilleur logement dans la commune. Le pourcentage de logements sociaux fixé par le projet ne lui semble pas répondre aux différents besoins. Aux Libellules, il ne faut pas mettre 20 % de logements sociaux en plus ! Si les communes sont libres de choisir, le poids des logements sociaux sera porté par celles qui en ont déjà. Il estime que la mixité sociale doit être réalisée aussi sur le plan géographique. Il faut un équilibre social dans toutes les communes.

M^{me} Gisiger ajoute que la détérioration des immeubles des années 1960 s'est faite de manière insidieuse, par manque d'entretien et par les ventes à des prix surfaits qui empêchaient les rénovations.

La commune souhaiterait plus d'autonomie, mais en tenant compte de la situation actuelle. Pour rééquilibrer le substrat social d'Onex, il ne faudrait construire que du logement libre, mais cela n'est pas valable pour les autres communes. Il y a une demande pour les logements bon marché. Les 20 % du projet ne suffisent pas.

M^{me} Gisiger indique qu'il a été établi un diagnostic consolidé de la situation du logement à Onex, en se basant sur d'autres critères que le logement subventionné. Il existe des indicateurs économiques, comme le nombre de poursuites.

B. Les débats de la commission

La discussion de la Commission du logement à propos du projet de loi 9108 s'est rapidement élargie à la problématique du logement social en général et à l'idée de doter Genève d'un parc de logements d'utilité publique, dit « logements locatifs sociaux pérennes » (LLSP). Référence est faite à l'avant-projet de loi mis en consultation à ce sujet par le DAEL en 2002. Les débats y relatifs ne seront pas rapportés ici, dans la mesure où ils ne concernent pas directement le projet de loi 9108.

Toutefois, lors de sa séance du 26 avril 2004, la commission a décidé d'attendre d'être saisie du projet de loi du Conseil d'Etat sur les LLSP, élaboré sur la base du rapport de la Fondation pour le logement coopératif et bon marché. Alors même que les deux problématiques, certes proches, sont indépendantes, la commission a en effet estimé opportun d'essayer d'avoir un débat global sur l'avenir du logement social.

Le projet de loi 9413 sur les logements locatifs économiques pérennes (LLEP) a été déposé le 29 octobre 2004 par le Conseil d'Etat. Il a fait l'objet, pendant l'hiver 2005, de nombreuses auditions et débats. En résumé, l'on peut dire que le projet n'a pas soulevé l'enthousiasme, ni des groupes politiques, ni des propriétaires institutionnels supposés fournir le gros des immeubles destinés à constituer le « socle » de logements pérennes créé par le projet de loi.

Des obstacles de technique législative et juridique ont par ailleurs été identifiés, si bien que le DAEL a été chargé de revoir son projet de loi.

Dans ces conditions, la majorité a demandé que le projet de loi 9108 soit repris.

C. Position des groupes

Lors de sa séance du 7 mars 2005, les groupes ont pris position.

Aux yeux des libéraux, l'adoption de ce projet de loi n'est pas incompatible avec l'idée de la création d'un socle de logements d'utilité publique, dans la mesure où la création de ce socle ne serait pas imposée aux privés.

Le groupe UDC est favorable au projet, pour autant qu'il ne s'oppose pas à la création des LLEP.

Pour les socialistes, l'intérêt du canton doit primer sur l'intérêt particulier des communes. Ils doutent que ces nouvelles compétences amènent les communes à construire davantage. Ils sont opposés au projet de loi car ils

estiment qu'il est grave de retirer à l'Etat la compétence de définir le taux de logements à louer à construire en zone de développement.

Bien que les radicaux considèrent que l'aménagement du territoire doive rester de la compétence du canton, ils entreront en matière pour impliquer davantage les exécutifs cantonaux dans le processus de construction.

Le PDC partage cette position, de même que les libéraux.

Par ailleurs, la règle des $\frac{2}{3} - \frac{1}{3}$ est ainsi supprimée, ce qui sera un signal fort pour faire revenir les investisseurs à Genève. En effet, de nombreux investisseurs se sont détournés de Genève, non seulement à cause de sa législation et de ses procédures plus lourdes qu'ailleurs, mais aussi à cause de l'obligation qui leur est faite de construire un type de logements qui ne les intéresse plus.

Par ailleurs, Genève est le seul canton où l'Etat peut obliger le propriétaire d'un terrain à y construire un certain type de logements. Or, cette compétence cantonale n'a manifestement pas donné les résultats escomptés, puisque Genève figure parmi les cantons où la situation du logement est la plus critique.

La proposition formulée reste malgré tout encore plus dirigiste que dans les autres cantons suisses puisqu'une compétence d'orientation de l'offre de logements serait désormais confiée aux communes.

L'Alliance de gauche déplore que ce projet favorise la construction de logements en PPE et les intérêts égoïstes des communes. Elle considère que le calcul des communes, qui espèrent attirer de bons contribuables en développant la PPE, est faux. Les locataires de logements sociaux seraient de meilleurs contribuables.

D. Votes

Titre et préambule : adopté sans oppositions.

Art. 5 al. 1, lettres a et b :

Pour : 8 (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC)

Contre : 5 (2 AdG, 3 S)

L'alinéa 1 est adopté.

Art. 5, al. 4 :

Un député propose l'amendement suivant, afin qu'il ne soit pas possible d'obliger quelqu'un de construire la totalité des logements en location :

⁴Dans son préavis, l'exécutif communal peut demander qu'une partie des logements construits, ne pouvant excéder 60 % de ceux-ci, soit destinée à la location. Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation de construire, etc.

Pour : 8 (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC)

Contre : 5 (2 AdG, 3 S)

L'amendement est adopté.

Art. 5, al. 4, nouvelle teneur :

Pour : 8 (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC)

Contre : 5 (2 AdG, 3 S)

L'Art. 5, al. 4 est adopté.

Vote d'ensemble sur le PL 9108 :

Pour : 8 (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC)

Contre : 5 (2 AdG, 3 S)

Projet de loi (9108)

modifiant la loi générale sur les zones de développement (L 1 35)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Article unique

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée
comme suit:

Art. 5, al. 1, lettres a et b (nouvelle teneur)

Logements destinés à la location

- a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent, en tout ou en partie, par le type et les loyers des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Logements destinés à la vente

- b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Art. 5, al. 4 (nouveau)

⁴ Dans son préavis, l'exécutif communal peut demander qu'une partie des logements construits, ne pouvant excéder 60 % de ceux-ci, soit destinée à la location. Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée au respect de cette demande.

Toutefois, le département veille à ce que 20 % des logements nouvellement construits dans les zones de développement de chaque commune, calculés sur 5 ans, soient destinés à la location.

Date de dépôt : 4 mai 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et

Messieurs les députés,

Le projet de loi qui nous est soumis s'assoit sur un principe républicain fondamental qui veut que l'intérêt de la minorité ne puisse se substituer à celui de la majorité. Ce principe est la base de tout Etat moderne. Par ailleurs, une des compétences dévolues à l'Etat, en l'occurrence au Conseil d'Etat, c'est de veiller à l'application de ce principe.

Mais ce principe nous vient d'un illustre compatriote qui, dans *Du contrat social*, livre 1, chapitre 3, avait rédigé ces principes :

« Il peut arriver aussi que les hommes commencent à s'unir avant que de rien posséder, et que s'emparant ensuite d'un terrain suffisant pour tous, ils en jouissent en commun, ou bien le partagent entre eux soit également, soit selon certaines proportions établies par le souverain. Mais de quelque manière que se fasse cette acquisition, le droit que chaque particulier a sur son propre bien est toujours subordonné au droit que la communauté a sur tous, sans quoi il n'y aurait ni solidarité ni lien social, ni force réelle dans l'exercice de la souveraineté. »

(...) comme la volonté tend toujours au bien de l'être qui veut que la volonté particulière a toujours pour objet l'intérêt privé, et la volonté générale l'intérêt commun, il s'ensuit que cette dernière est ou doit être seule le vrai mobile du corps social. »

Donc, nous voici revenus sur des principes acquis il y a quelque deux cents ans !

En effet, dans l'exposé des motifs accompagnant ce projet de loi, les auteurs justifient leur proposition par les propos suivants :

« L'objectif du projet de loi est de transférer aux communes la compétence d'exiger de celui qui souhaite construire des logements qu'il les

propose sur le marché de la location. Il s'agit d'une compétence aujourd'hui dévolue au DAEL en zone de développements.

Certains esprits bien pensants pourraient croire que les auteurs, dans un esprit citoyen, ont voulu transférer certaines tâches aux communes afin d'alléger la gestion de l'Etat et par là sa charge financière.

Rien de cela, au deuxième paragraphe on entre dans le vif du sujet :

Il s'agit ici de permettre aux communes d'influer davantage sur le développement de leur territoire et, en particulier, d'empêcher l'Etat de leur imposer massivement des immeubles locatifs, au détriment d'immeubles en propriété par étage.

Le principe de solidarité entre les communes pauvres et riches est mis à mal. Si, lors des auditions, certaines communes à haute densité de logement social ont vu ce projet de loi d'un bon œil, c'est avant tout dans l'espoir de pouvoir reporter leur effort sur des communes riches. Le problème est que ces mêmes communes riches ont trouvé ce projet attrayant car elles espèrent ainsi s'opposer à ce report de logement social. Et comme la puissance publique n'aura plus les compétences pour arbitrer, ce sera la loi du plus fort ou, plus communément citée comme celle de la jungle. Sans parler de la concurrence fiscale qui sera amplifiée par l'adoption de ce projet de loi.

Prises de position

C'est ainsi que la Ville de Genève déclare être préoccupée par ce projet, qui va à contresens de la nécessaire priorité au logement social, en inversant la situation légale existante. Le fait de donner aux communes la possibilité de construire davantage de logements sociaux n'a que peu de chance de s'appliquer réellement.

Lors de son audition, la commune d'Onex indique que les demandes des locataires sont majoritairement pour un logement bon marché et qu'elle craint de ce fait que le projet n'accentue le déséquilibre entre les communes. Ainsi, la commune d'Onex serait obligée d'accueillir les logements sociaux refusés par les autres communes, l'empêchant ainsi de réaliser la mixité. La commune est favorable à une meilleure compétence communale mais exprime des préoccupations quant à ce projet.

Quant à M. Moutinot, il observe que ce projet de loi est axé sur une seule idée, celle de laisser les promoteurs faire ce qu'ils veulent et il ne permettra pas d'assurer un logement à tous, car ceux-ci ne construisent que ce qui est le plus rentable, susceptible d'ailleurs de changer avec le temps. Le logement ne peut être laissé osciller au gré du marché. Ensuite, il souligne que ce projet prévoit également de donner un rôle accru aux communes, ce qui pose plusieurs problèmes. D'abord, l'association des communes ne tient pas à

recevoir cette compétence, qu'elle juge délicate. Si on dilue les responsabilités, aucune politique cohérente ne sera possible. Deuxièmement, l'article 5, alinéa 4, en laissant à l'exécutif communal le choix des logements, impose également à l'Etat de veiller à ce que 20 % des logements construits par la commune par tranche de cinq ans soient destinés à la location. Il relève un risque majeur d'inégalité de traitement entre promoteurs selon la date à laquelle ils auront déposé leur demande, ceux qui le feront au début de la tranche des cinq ans pourront faire ce qu'ils veulent, les derniers se verront imposer les 20 % de logements sociaux. Il propose au contraire de tenir compte, pour parvenir à une mixité des types de logement, du nombre de logements bon marché déjà présents dans un périmètre donné (et non par commune). Pour une meilleure cohérence, il faudrait se fonder sur le rapport de la FPLC pour orienter les modifications à apporter aux lois sur le logement.

M. Muller, figurant parmi les auteurs du projet de loi, admet que ce projet ne répond pas à tous les problèmes du logement social, mais aux objectifs d'empêcher le DAEL de pratiquer les $\frac{2}{3}$ - $\frac{1}{3}$ tout en impliquant les communes dans des projets de construction.

M. Sommaruga, au nom de l'ASLOCA, indique que le projet de loi est un instrument qui bloquerait définitivement la construction de logements locatifs bon marché. Pour pouvoir poser les bases du développement d'une région il faut une certaine autorité, qui à Genève est dévolue au canton. De transférer les compétences aux communes bloquera le mécanisme de construction. La suppression du fameux terme de « nombre » qui avait fait l'objet de débats dans le cadre de l'initiative 116 empêchera la construction de logements sociaux. Le Rassemblement estime que cette loi ne favorise que l'intérêt particulier de certains promoteurs, ainsi que les intérêts particuliers qui s'expriment parfois dans les communes. M. Sommaruga préconise au contraire de réserver cette compétence au canton et de soutenir la construction de logements sociaux pérennes. Si l'effort est important, et qu'un socle suffisant de logements sociaux est réalisé, on pourra assouplir la loi pour laisser les coudées franches aux investisseurs et aux promoteurs. Faire l'inverse bloque toute perspective de solution du problème du logement. Il conclut en rappelant que ce projet ne fait que reprendre la concrétisation de l'initiative 116, que la Chambre immobilière genevoise avait retirée par crainte de la sanction populaire. Il est surpris de cette démarche, qui n'est pas une approche correcte et rigoureuse des droits démocratiques. Un transfert, même partiel, de compétences aux communes ne pourra que freiner la construction. La responsabilité de produire du logement est cantonale, et le canton doit pouvoir passer outre les préavis communaux et trancher au

détriment des intérêts locaux pour satisfaire les intérêts généraux. Avec un quota de 15 % de logements sociaux, on n'arrivera à créer un socle de logements sociaux que dans vingt ou trente ans, alors qu'il faut un effort collectif rapidement.

Paysage locatif genevois

Le nombre de logements sociaux a dramatiquement diminué ces vingt dernières années, pour s'établir aujourd'hui à moins de 10 % du parc de logement. Cette situation est problématique, car la situation générale de la population ne s'améliore pas. L'amélioration du revenu ne s'est pas répartie équitablement, une frange de la population se paupérise. C'est ainsi que 15 % de la population ont un revenu du travail inférieur à 4000 F et 63% des contribuables disposent d'un revenu brut inférieur à 70 000 F. Les statistiques de l'Office cantonal du logement indiquent plusieurs milliers de demandeurs dont les revenus sont relativement bas et ces personnes ne trouvent pas de logement sur le marché actuel, qui est tendu. Par ailleurs, à chaque changement de locataire, il y a une explosion du loyer et il suffit de lire les annonces dans la presse pour constater les prix pratiqués.

Cerise sur le gâteau, le paragraphe suivant de l'exposé des motifs est d'un cynisme social inacceptable :

« Le maintien d'une vue d'ensemble de l'aménagement du territoire commande de laisser à l'Etat la compétence de décider, par le biais de la planification, où il faut construire. En revanche, il se justifie aujourd'hui de confier davantage de pouvoir aux communes de décider ce qu'il faut construire. »

Ainsi, l'Etat peut dire où l'on peut construire, mais c'est les communes qui décideront du genre de logement ! Cette politique ne peut conduire qu'à la situation vécue dans le canton de Vaud. Lors de son audition, M^{me} Krebs de la **Ville de Lausanne** confirme que les communes peuvent aussi décider qu'elles n'ont pas besoin de logement social, le canton ne disposant pas de moyen pour les contraindre. Et de citer certaines communes ne souhaitent pas de logements sociaux, comme Pully ou Lutry. Mais ce qui devrait faire réfléchir les auteurs du projet de loi est le fait que la municipalité de la Ville de Lausanne ait décidé de freiner son effort pour laisser les autres communes faire leur part. Et c'est ainsi que les locataires **en provenance d'autres communes sont refusés s'ils n'ont pas trois ans de résidence dans la Ville de Lausanne !**

Il semble évident qu'au cas où ce projet de loi venait à être voté les milieux locataires se verraient contraints de lancer un référendum afin de

s'opposer à une politique qui risque de faire baisser le taux de logement social.

En conclusion, Mesdames et Messieurs les députés, fort des remarques qui vous ont été exposées ci-dessus, je vous prie de refuser l'entrée en matière de ce projet de loi.

Date de dépôt : 4 mai 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. Christian Grobet

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi faisant l'objet du présent rapport de minorité est la copie conforme du projet de loi 8936 déposé en son temps par des députés des partis de l'Entente dans le but de concrétiser l'initiative populaire 116 « Pour un toit à soi », retirée par ses auteurs lors de l'audience du Grand Conseil du 21 avril dernier. De ce fait, le soussigné a repris le texte du rapport de minorité qu'il avait rédigé pour le projet de loi 8936.

La minorité est opposée au projet de loi 9108 visant à modifier la loi générale sur les zones de développement dans le but d'assimiler les logements en PPE à des logements répondant à un besoin prépondérant d'intérêt général, ce qui n'est manifestement pas le cas. En effet, seule une petite minorité de la population dispose des moyens financiers d'acquérir en propriété les appartements réalisés en PPE et dont le prix dépasse 100 000 F la pièce, pour des logements qui ont, en général, quatre pièces au moins. Ce type de logements ne répond donc pas à un besoin prépondérant et d'intérêt général, à moins de vider ces termes de leur signification qui est tout à fait claire.

L'autre objectif de cette loi est totalement inacceptable et vide de son contenu la loi générale sur les zones de développement qui a pour but de favoriser la construction de logements locatifs répondant aux besoins de la majorité de la population. Le projet de loi vise à garantir la construction de 20% seulement de logements locatifs, à moins que l'exécutif communal ne demande d'en construire davantage !

Alors que Genève connaît une crise du logement sans précédent, il s'agit par ce projet de loi de permettre aux promoteurs de profiter de la crise et de construire jusqu'à 80% de logements en PPE à l'intérieur des zones de

développement, ce qui est particulièrement choquant pour les citoyennes et citoyens à la recherche d'un logement.

Cette disposition vise en effet à favoriser la construction de logements en propriété au lieu d'appartements locatifs et, plus particulièrement, en lieu et place de logements sociaux, ce qui est scandaleux lorsqu'on sait que la majorité des contribuables ont un revenu mensuel inférieur à 5000 F.

Ce projet de loi rompt le pacte social du logement qui a été institué il y a cinquante ans, ce qui est d'autant plus inacceptable en cette période de très grave pénurie de logements.

Cette loi inique doit être refusée.