

Date de dépôt: 20 septembre 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et M. Christian Grobet, Jeannine de Haller, Marie-Paule Blanchard-Queloz, Rémy Pagani, Salika Wenger, Souhail Mouhanna, René Ecuyer, Jacques François et Jean Spielmann modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Hugues Hiltpold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement du Grand Conseil a examiné le projet de loi 9439 lors de ses séances des 21 mars, 11, 18 et 25 avril, 2 et 9 mai 2005 sous la truculente présidence de M. Pascal Pétroz.

Ont pris part aux travaux de la commission : M^{me} et MM. Laurent Moutinot, Conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL), Nicole Valiquier, attachée à la présidence du DAEL, Philippe Favarger, chef de la division immobilière au DAEL, Michel Buergisser, directeur du logement au DAEL.

Les procès-verbaux des séances ont été tenus par M^{me} Anne-Marie Fiore, à qui vont nos remerciements.

I. But du projet de loi

Les auteurs du projet de loi demandent qu'une dotation de 30 000 000 F soit ouverte au Conseil d'Etat pour l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements locatifs d'utilité publique.

II. Auditions

Audition de Mme Elinora Krebs, service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la Ville de Lausanne, le 11 avril 2005

M^{me} Krebs indique à la commission que le crédit alloué par la Ville de Lausanne pour l'acquisition de terrains est de 20 000 000 F et qu'il est récemment passé à 15 000 000 F faute de terrains à acheter.

M^{me} Krebs explique ensuite le processus de remise d'un terrain à une coopérative qui prévoit que la Commission immobilière évalue le prix des terrains en vente d'après le rendement projeté et la valeur immobilière, faisant apparaître un prix parfois plus élevé que la valeur du marché. Les vendeurs préfèrent souvent vendre aux communes, car elles versent l'argent à la conclusion du contrat, sans attendre que la construction soit autorisée. Elle affirme que ce système fonctionne de manière satisfaisante et équilibrée pour tous les acteurs.

M^{me} Krebs montre également que la commune apprécie ses propres besoins en logements sociaux. Elle met à disposition le terrain et cautionne la coopérative à hauteur de 30%, l'Etat subventionnant à hauteur de 20 %. Les loyers sont de 40% inférieurs à ceux du marché, de plus dégressifs sur treize ans.

M^{me} Krebs ajoute que les communes décident de la typologie des logements à construire. Il convient, selon les communes, de construire la moitié de logements petits (2-3 pièces) et l'autre moitié d'appartements plus grands. Quant aux promoteurs, les partenaires favorisés sont essentiellement des coopératives enregistrées à l'association faîtière suisse, sans but spéculatif. Elle confirme également que les communes peuvent aussi décider qu'elles n'ont pas besoin de logement social, le canton ne disposant pas de moyen pour les y contraindre.

Audition de MM. Edouard Galley, Mauro Riva et Eric Rossiaud, Groupement des coopératives d'habitations genevoises, le 11 avril 2005

M. Galley déclare que ce projet lui donne satisfaction mais ne comprend toutefois pas pourquoi le crédit d'investissement est mis à disposition du Conseil d'Etat, alors que le but visé correspond aux tâches de la FPLC, créant ainsi un doublon.

Audition de MM. Gérard Devaud, Bertrand Reich et Michel Perizzolo, Commission administrative des Fondations immobilières de droit public (CAFI), le 18 avril 2005

M. Devaud établit un état des lieux des futurs besoins des fondations : actuellement 5 200 HBM sont en activité, 700 logements sont en cours de réalisation (jusqu'en 2009). La loi de 1991 prévoyait la construction de 3 000 HBM, en additionnant aux 3 400 logements existants, l'on s'aperçoit qu'il faut donc réaliser encore 500 logements pour répondre aux objectifs de la loi. Cela représente environ 125 millions. La dotation nécessaire aux fondations est de 25 millions, les besoins justifient largement les 30 millions prévus par le projet de loi.

M. Perizzolo déclare que les fondations sont en déficit de dotation, la partie n'ayant pas été versée a été compensée par les fondations elles-mêmes. Il espère que le projet sera voté rapidement pour que l'objectif des 3 000 HBM puisse être enfin atteint. Il rappelle que 3 700 familles sont inscrites pour obtenir un HBM, dont le 34% a un revenu annuel brut inférieur à 50 000 F.

M. Reich déclare que les fondations préfèrent les négociations aux expropriations, bien que l'expropriation soit prévue par la LGL. Les fondations veulent construire davantage et rencontrent deux difficultés, d'abord le manque de terrains mais aussi l'opposition des communes aux projets prévoyant une densification raisonnablement élevée. Les fondations souhaitent participer à l'élaboration des plans localisés de quartier pour favoriser les HBM. Au sujet du projet de loi, il rappelle que les fondations préfèrent recevoir le terrain en propriété plutôt qu'en droit de superficie.

III. Discussions au sein de la commission

Des commissaires ont relevé que ce projet de loi déposé par des députés engendrait des dépenses qui n'étaient pas couvertes par des recettes d'un montant équivalent et n'avait par conséquent aucune couverture financière, ce qui est formellement proscrit par l'article 97 de la Constitution.

Le Conseil d'Etat a indiqué à la commission qu'il n'entendait pas reprendre ce projet de loi à son compte comme il l'avait fait pour les projets

de loi de députés concernant les 10 000 000 F pour le logement étudiants ou les 30 000 000 F pour le bonus conjoncturel à la rénovation.

Il a cependant informé la commission que la cellule financière du Département des finances a examiné la question et il apparaît que si ce projet de loi était voté, il s'apparenterait alors à un crédit d'investissement qui pourrait être dépensé par tranches dès 2006, à l'instar de ce qui a été effectué pour la traversée de Vézenaz (pour autant bien sûr qu'il rentre dans l'enveloppe des investissements du plan quadriennal). Il ne faut cependant pas que ce projet de loi devienne une dotation.

La majorité des commissaires a estimé que ce projet de loi était inutile et superfétatoire dans la mesure où le Grand Conseil n'a jamais refusé l'acquisition de terrains, à en juger par le vote unanime du parlement pour les différents crédits d'investissement pour les logements HBM.

IV. 1. Vote : entrée en matière

Le président met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 9439 :

*L'entrée en matière est refusée par **7 contre** (1 UDC, 3 L, 1 R, 2 DC), 7 pour (2 AdG, 3 S, 2 Ve) et 1 abstention (1 R).*

Au vu de ce qui précède, la majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser ce projet de loi.

Projet de loi (9439)

modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05)

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

Article 1

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit.

Art. 11, al. 5 (nouveau)

⁵ Un crédit d'investissement de 30 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements locatifs d'utilité publique.

Article 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Date de dépôt : 20 septembre 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Pendant ces quatre années de législature, pas un seul des projets de lois proposés par un des partis de l'Alternative et contenant des propositions pour remédier à la crise du logement que notre canton vit n'a été accepté. C'est dire l'engouement des partis de l'Entente et de leur allié, l'UDC, pour apporter une solution à la crise d'un certain type de logement.

Reconnaissons toutefois que l'Entente a déposé un certain nombre de propositions qui visait à apporter leur contribution à la crise que nous connaissons. Seulement voilà, la clientèle n'était pas la même puisque toutes ces propositions tendaient à déréglementer la législation actuelle afin de favoriser les logements à loyer libre ou PPE.

Quand on sait qu'aujourd'hui, si l'on inclut les constructions d'habitations individuelles, la proportion entre logements sociaux et libres n'est pas de 2/3 et 1/3, mais 1/3 sociaux et 2/3 libres, on ne peut que regretter une telle attitude. Et cela d'autant plus que le parc de logements sociaux qui était de 17% il y a quelques années a fondu comme neige au soleil pour atteindre les 10%. Alors que l'on devrait atteindre une valeur de 20 % de logements sociaux et qui soient pérennes, contrairement au parc HLM.

Dans le secteur privé, les investisseurs ne s'étaient engagés dans la construction de logements sociaux qu'à la condition que l'Etat apporte les subventions permettant de mettre sur le marché des logements abordables pour les classes moyennes et défavorisées. Malheureusement, l'effort financier accordé par la collectivité pour créer un parc de logements sociaux l'a été à « fonds perdus » et, aujourd'hui, la plupart de ces logements sortent du contrôle de l'Etat pour rejoindre le marché libre.

Ce qui veut dire qu'en matière de construction de logement social, sans une politique volontariste de la part de l'Etat, l'objectif d'obtenir un socle de

logement pérenne est bien difficile. Par conséquent, l'Etat doit avoir une certaine maîtrise foncière en se donnant les moyens pour acquérir des terrains et les mettre à disposition pour la construction de logements sociaux et de coopératives.

Or, le projet qui vous est proposé ouvre un crédit de 30 millions de F pour donner au Conseil d'Etat les moyens financiers de cette politique foncière. Il devrait permettre l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements locatifs d'utilité publique. Ces terrains, mis à disposition d'institutions publiques ou sociétés sans but lucratif, telles que les coopératives, devraient permettre d'avoir des loyers qui échappent à cette règle du marché, qui veut qu'un bien devenant rare, est de ce fait soumis à la rivalité pour sa possession et l'exclusion de ceux qui n'ont pas les moyens de suivre les prix du marché.

Quand on atteint une telle crise de l'offre, c'est que le logement est un bien qui s'accommode mal des lois du marché et que, par conséquent, il devient un bien commun.

Mesdames et Messieurs les députés, le groupe socialiste soutiendra l'entrée en matière de ce projet parce qu'il s'inscrit dans la politique du logement que nous défendons.

Date de dépôt : 20 septembre 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. Christian Grobet

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a été saisie simultanément du projet de loi 9431 portant sur un crédit complémentaire d'investissement de 50 000 000 F pour l'acquisition d'immeubles de logements et du présent projet de loi portant sur un montant de 30 000 000 F pour l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements locatifs d'utilité publique.

Le projet de loi 9431 permettra à l'Etat d'acheter des immeubles de logements, notamment ceux mis en vente par la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, ayant des loyers peu élevés et pouvant devenir des logements pérennes. Ces acquisitions ne permettront toutefois pas de mettre de nouveaux logements à disposition de la population.

Vu la situation de pénurie de logements, il est indispensable de réaliser un nombre important de logements bon marché dans la cadre des futurs plans d'action-logements. Cela ne sera possible que dans la mesure où des institutions d'utilité publique ont la possibilité de construire, ce qui implique qu'elles disposent de terrains à bâtir. Or, cette maîtrise foncière fait défaut et si l'on veut favoriser la construction de logements pérennes, il est impératif que les pouvoirs publics puissent acquérir des terrains dévolus à la construction de logements.

Vous voudrez bien, Mesdames et Messieurs les députés, vous référer à l'exposé des motifs du projet de loi ci-annexé, tout en vous invitant à approuver ce projet.

ANNEXE

EXPOSÉ DES MOTIFS DU PROJET DE LOI 9439

Mesdames et
Messieurs les députés,

La grave pénurie de logements qui sévit à Genève implique que l'Etat s'engage fortement dans la construction de logements d'utilité publique, c'est-à-dire répondant aux besoins prépondérants de la population.

Bien entendu, la pénurie frappe en premier lieu la grande partie de la population dont les revenus sont inférieurs à 75 000 F par année et qui n'a pas les moyens d'acheter une villa ou un appartement en PPE.

C'est dire que l'effort des pouvoirs publics doit porter sur la construction d'immeubles locatifs dont les appartements ont des loyers compatibles avec les revenus des personnes à la recherche de logements qui ont des moyens financiers limités.

Pour atteindre ce but, il importe que l'Etat mène une politique d'acquisition de terrains à bâtir, en recourant si nécessaire à l'expropriation, comme cela est prévu par la loi générale sur le logement qui a été approuvée en votation populaire en 1977.

Ces terrains doivent être mis à disposition d'institutions publiques ou de sociétés sans but lucratif, telles les sociétés coopératives, pour éviter toute spéculation et garantir le maintien de loyers aussi bas que possible pour permettre que les loyers de ces appartements échappent à la spirale des hausses de loyers qui frappe notre canton.

Le but de ce projet de loi est de compléter la loi générale sur le logement en prévoyant un crédit de 30 millions F pour l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements locatifs d'utilité publique.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les députés, à réserver un bon accueil au présent projet de loi.