

*Date de dépôt : 1<sup>er</sup> septembre 2021*

## **Rapport du Conseil d'Etat**

**au Grand Conseil sur la motion de M<sup>mes</sup> et MM. Céline Zuber-Roy, Diane Barbier-Mueller, Yvan Zweifel, Cyril Aellen, Pierre Nicollier, Alexandre de Senarclens, Fabienne Monbaron, Patrick Malek-Asghar, Joëlle Fiss, Beatriz de Candolle, Edouard Cuendet, Véronique Kämpfen, Alexis Barbey, Francine de Planta, Vincent Subilia pour une évaluation crédible des divers besoins de la population en matière de logement**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 29 janvier 2021, 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 :*

- l'article 178 alinéa 3 Cst-GE qui prescrit à l'Etat d'encourager la production en suffisance de logements répondant aux divers besoins de la population;*
- l'article 180 Cst-GE qui fixe comme tâche à l'Etat d'encourager l'accès à la propriété du logement;*
- la difficulté de trouver un logement sur le territoire genevois;*
- l'objectif de 20% de logements d'utilité publique dans le cadre de la politique du logement cantonale (art. 1 LUP);*
- les besoins d'accès de tout un segment de la population à la propriété privée;*
- l'examen sommaire portant sur la politique en matière de logements d'utilité publique effectué par la Cour des comptes le 12 mai 2020<sup>1</sup>;*

---

<sup>1</sup> [http://www.cdc-ge.ch/Htdocs/Files/v/16032.pdf/Examens-sommaires/2020/Lettre\\_Hodgers\\_version-publiee-sur-le-site.pdf?download=1](http://www.cdc-ge.ch/Htdocs/Files/v/16032.pdf/Examens-sommaires/2020/Lettre_Hodgers_version-publiee-sur-le-site.pdf?download=1).

- *les conclusions de cet examen sommaire de la Cour des comptes, en particulier :*
  - *l'insuffisance de données chiffrées permettant d'informer précisément la politique en matière de logements d'utilité publique et d'évaluer rigoureusement sa pertinence;*
  - *l'aspect purement politique de la fixation de l'objectif de 20% de LUP dans le parc locatif et l'impossibilité d'évaluer son adéquation avec les besoins réels de la population,*

*invite le Conseil d'Etat*

- *à développer un outil permettant de déterminer, de manière scientifique, les divers besoins de la population pour chaque catégorie de logement (HBM, HLM, HM, loyer libre, ZD-loc, coopérative, PPE,...);*
- *à faire un inventaire du parc de logements pour déterminer la proportion réelle des catégories de logement existantes, ainsi que du statut de leur propriétaire (privés, fondations immobilières, Etat...).*

## **RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT**

### **Bref historique**

Le dépôt de cette motion, le 9 juin 2020, est intervenu pendant les discussions concernant le projet de loi 12762, relatif à la redéfinition de l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), définissant les différentes catégories de logement pour les projets de constructions en zone de développement.

Ses auteurs estimaient en effet que ces différentes catégories ne pouvaient être valablement fixées par la loi sans que l'Etat ne dispose d'un outil permettant de déterminer les besoins de la population, « de manière scientifique », pour chaque typologie de logement.

La première version de la présente motion comportait, outre le développement d'un outil permettant de déterminer, de manière scientifique, les besoins de la population et l'établissement d'un inventaire du parc de logements, les deux invites supplémentaires suivantes :

- sur cette base, réexaminer la pertinence du taux de 20% de LUP dans le parc locatif;

- encourager l'accèsion à la PPE, notamment en fixant un pourcentage de logements destinés à la propriété répondant au besoin identifié de la population en la matière.

Ces deux invites ont été abandonnées compte tenu de l'adoption, en date du 28 août 2020, de la loi 12762 modifiant l'article 4A LGZD. En effet, au terme des travaux de la commission parlementaire, la motion 2654 a été modifiée par un amendement général pour prendre sa teneur actuelle et a été votée à l'unanimité des députés.

Le dépôt de cette motion trouve son origine dans un courrier du 12 mai 2020 de la Cour des comptes au Conseil d'Etat concernant l'examen sommaire mené sur la politique en matière de logements d'utilité publique (LUP), dans le cadre duquel la Cour des comptes indiquait que le rapport du Conseil d'Etat, paru le 18 mai 2015, semblait insuffisant pour pouvoir évaluer rigoureusement la pertinence de cette politique, tout en relevant qu'aucun dysfonctionnement majeur de cette politique n'était apparu et qu'aucune investigation plus approfondie n'avait dès lors été menée.

Pour la Cour des comptes, le rapport du Conseil d'Etat de 2015 présentait un problème de représentativité statistique dès lors qu'il était basé sur des données externes au canton de Genève, issues de l'étude menée en 2015 par M. Philippe Favarger, intitulée « *Besoins en logement dans le canton de Genève : Quantités et prix* » (ci-après : l'Etude Favarger de 2015), aucune statistique cantonale adéquate n'existant encore à Genève à l'époque.

Depuis lors, l'office cantonal de la statistique (OCSTAT) a entrepris un important travail permettant d'obtenir une objectivation statistique, en mettant sur pied une statistique sur le revenu des ménages, dont les premiers résultats ont été publiés en 2019.

Par ailleurs, sur la base de diverses sources de données et d'estimations, les informations suivantes ont pu être calculées. A la fin de l'année 2019 et sur 236 791 logements dans le canton :

- 63% constituaient des logements à loyer libre;
- 27% des logements PPE et des villas, soit, au total, 90% des logements existants, et
- 8% des logements LGL, majoritairement des HBM (essentiellement LUP), mais aussi des HM et HLM (essentiellement non LUP).

Par ailleurs, entre 2011 et 2019, une évolution intéressante peut être remarquée à propos de plusieurs données concernant le logement dans le canton de Genève :

- baisse de la part des HLM (qui passent de 4,8% à 2%)

- progression des HM (qui passent de 1,1% à 2,4%)
- progression des PPE (qui passent de 13,9% à 15,5%)
- progression du parc de logements (de 1,1% par an depuis 2015).

En outre, l'OCSTAT indique que les données dont il dispose ne permettent pas de développer une projection statistique compilant les loyers, les revenus des ménages et les différentes catégories de logements.

### **Réponse aux invites**

Concernant la première invite de la présente motion, le Conseil d'Etat propose de privilégier une approche plus globale et s'inscrivant dans la durée. En effet, les immeubles de logements sont destinés, quelle que soit leur typologie, à répondre aux besoins de la population qui ne manqueront pas d'évoluer au cours du temps, selon les fluctuations de cette dernière.

La deuxième invite, soit l'inventaire du parc de logements dans le canton et des statuts des propriétaires semble dénuée d'utilité concrète : en effet, il s'agit d'une tâche au spectre territorial trop large (une zone devrait être définie) et au spectre temporel indéfini (une fréquence devrait également être fixée).

Aussi, le Conseil d'Etat, convaincu de l'utilité de disposer de données actualisées dans ce domaine, privilégie une voie pragmatique et mandatera l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) pour la mise à jour de l'Etude Favarger de 2015 en relation avec la statistique sur le revenu des ménages afin de procéder à une analyse de l'adéquation entre les besoins de la population et les logements mis sur le marché.

En outre, l'Etat de Genève développe également l'outil cartographique du territoire cantonal (système d'information du territoire à Genève (SITG)) afin de faciliter et renforcer l'accès aux données du territoire pour les citoyens et usagers, de façon à en faire un outil de sensibilisation notamment des problématiques territoriales, urbaines et environnementales.

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 :  
Michèle RIGHETTI

Le président :  
Serge DAL BUSCO