

9 janvier 2014

Rapports de majorité et de minorité de la commission du logement chargée d'étudier le projet d'arrêté du 28 avril 2010 de MM. Thierry Piguet, Christophe Buemi, Gérard Deshusses, Roger Michel, Christian Lopez Quirland, M^{mes} Andrienne Soutter, Corinne Goehner-Da Cruz, Nicole Valiquer Grecuccio, Silvia Machado et Annina Pfund: «Des logements modulaires dans des structures pavillonnaires pour les personnes en formation».

A. Rapport de majorité de M. Alberto Velasco.

Ce projet d'arrêté a été renvoyé à la commission du logement lors de la séance du Conseil municipal du 22 novembre 2011. La commission, sous la présidence de M. Daniel Sormanni, a étudié la présente proposition lors des séances des 14 et 28 janvier, 4 février, 4, 11 et 25 mars et 25 avril 2013.

Le rapporteur remercie M. Daniel Zaugg pour la tenue des procès-verbaux.

Rappel du projet d'arrêté

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 17 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 100 000 francs destiné à l'acquisition des conteneurs de logements modulaires actuellement à disposition.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 10 000 francs destiné à une étude de faisabilité sur la possibilité d'empiler les conteneurs, la mise aux normes AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie), les besoins en isolation, etc.

Art. 3. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'au maximum 90 000 francs pour la mise aux normes des conteneurs et le raccordement aux canalisations et électricité.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue aux articles 1 à 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 200 000 francs.

Art. 5. – Le Conseil administratif dispose au plus vite d'un terrain pour ces premiers logements modulaires et établit une liste des friches pouvant recevoir ce genre de structures.

Art. 6. – Le Conseil administratif travaille en collaboration avec les organismes (coopérative et fondation) qui s'occupent déjà du logement pour personnes en formation.

Introduction

Les auteurs du projet d'arrêté qui nous est soumis justifient leur initiative en considérant la situation catastrophique que subit notre ville en matière de logement d'étudiant. A ce titre ils relèvent les éléments suivants:

- au début du mois de septembre, à chaque reprise des cours, il manque plus de 1000 chambres en moyenne;
- la Ciguë (coopérative de logement pour personnes en formation) va perdre près de 100 chambres cet été et plus de 50 l'hiver prochain;
- la pénurie de ces logements restreint considérablement l'ouverture pour nos étudiants des universités étrangères dans le cadre du programme d'échange Erasmus;
- certaines villes ont entrepris de construire des cités estudiantines par le montage de logements modulaires, des conteneurs d'environ 6 m sur 2,5 m, disposant de tout le confort nécessaire: cabinet de toilette, douche, petit laboratoire de cuisine, etc., et facilement aménageables;
- ces modules ont juste besoin d'un terrain avec les canalisations d'eau et l'électricité. Ils peuvent même être conformes aux normes Minergie, et disposer de panneaux solaires sur les toits. Ils peuvent donc être placés sur n'importe quel terrain aménagé, pour une durée déterminée. Ce qui pourrait être le cas, par exemple, sur le pourtour du CEVA (liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse), notamment aux Eaux-Vives, ou du PAV (projet de développement Praille-Acacias-Vernets), ou toute autre friche appartenant à la Ville de Genève en attendant une construction effective. Ces modules seraient alors déplacés sur une autre parcelle.

Par ailleurs, il semble que nous pouvons disposer à Genève – en guise d'essai – de logements modulaires composés d'une trentaine de conteneurs déjà prêts et aménagés: 20 chambres, un sanitaire WC, un sanitaire douche, une buanderie et un espace commun, pour une surface de 450 m² au sol. Le tout peut être posé et raccordé en un mois. Ces conteneurs qui, de l'avis des initiants, devraient être mis aux normes incendie seraient attribués à une coopérative, comme la Ciguë, ou à une fondation pour la gestion locative.

Enfin, ils indiquent que l'expérience sur une année de l'utilisation de ces logements modulaires pour personnes en formation permettrait au Conseil administratif d'établir un rapport de faisabilité, d'inventorier les friches disponibles appartenant à la Ville de Genève et, si l'essai s'avère probant, de proposer d'autres concepts modulaires allant dans ce sens.

A cette fin, les auteurs proposent au Conseil municipal d'ouvrir au Conseil administratif un crédit de:

- 100 000 francs destiné à l'acquisition des conteneurs de logements modulaires actuellement à disposition;
- 10 000 francs destiné à une étude de faisabilité sur la possibilité d'empiler les conteneurs, la mise aux normes AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie), les besoins en isolation, etc.;
- d'au maximum 90 000 francs pour la mise aux normes des conteneurs et le raccordement aux canalisations et électricité.

Et invitent le Conseil administratif à:

- disposer au plus vite d'un terrain pour ces premiers logements modulaires;
- établir une liste des friches pouvant recevoir ce genre de structures;
- travailler en collaboration avec les organismes (coopérative et fondation) qui s'occupent déjà du logement pour personnes en formation.

Auditions

Audition de M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio, motionnaire

Historique

En préambule, M^{me} Valiquer Grecuccio aimerait tout d'abord apporter quelques éléments d'explication en ce qui concerne l'histoire du logement modulaire afin de démontrer le vif intérêt qu'il a suscité depuis son apparition.

Il faut savoir que, pendant longtemps, la notion de solidité s'est présentée comme la base des projets architecturaux et cela jusqu'au début du XX^e siècle. Un autre regard sur la construction a néanmoins commencé à voir le jour au XVIII^e siècle grâce à un essai du théoricien français Marc-Antoine Laugier proposant un retour aux normes originelles de construction grâce au mythe de la cabane. Ce mythe répondait alors au besoin fondamental de se loger puisqu'il définissait la maison comme étant avant tout un lieu d'abri et de refuge. Cette réflexion très en avance sur son temps commence à prendre une forme concrète au début du XX^e siècle avec le développement de l'industrie qui provoque un mouvement de migration de la campagne vers les villes et favorise une augmentation de la population. A partir de ce moment-là, la façon d'aborder la construction s'est orientée

sur le principe du mouvement puisque les personnes ont commencé à voyager par plaisir ou en raison de certaines circonstances dramatiques.

Invention de nouveau dispositif

Alors que le nomadisme touristique a rapidement engendré le modèle de la caravane, celui lié au besoin a amené les architectes européens à inventer de nouveaux dispositifs de logements tout au long du dernier siècle. On peut noter que dans les années 1930, l'urbaniste américain Richard Buckminster Fuller a inventé sous le nom de *dymaxion house* un prototype de maison produit en série et transportable. La fabrication des pièces en série permettait alors une production plus rapide et à moindre coût annonçant les prémisses de la construction de logements modulaires. Dans le même temps, l'allemand Walter Gropius se penche, pour sa part sur les processus de préfabrication d'unités de logement dans le but d'améliorer la rapidité de l'offre sur le marché. Ainsi, l'architecte berlinois propose une construction des différentes pièces du logement dans des lieux divers avant qu'elles ne se rejoignent par camion pour leur assemblage sur l'emplacement voulu.

Abris d'urgence

Ces réflexions vont aussi guider d'autres concepteurs de bâtiments comme le français Jean Prouvé qui va développer des abris d'urgence de 4 mètres sur 4 avec une ossature extérieure formée de tôles plissées pour répondre aux besoins des destructions de la guerre. La structure et l'enveloppe de façade se réalisant en panneaux de bois, le but du projet est avant tout de permettre une construction rapide pour faciliter l'accès au logement lors de situations d'urgence. Ces logements d'urgence extensibles destinés aux victimes de la guerre rejoignent l'idée de mobilité puisqu'ils peuvent être fixés à un châssis sur roues que l'on peut tracter jusqu'à l'emplacement définitif. Il faut savoir que Jean Prouvé a également collaboré avec l'abbé Pierre afin de répondre au problème du logement des sans abri en élaborant «la Maison des jours meilleurs», logement préfabriqué et transportable disposant d'un espace de 57 mètres carrés. On retrouve ce même genre d'expériences en Finlande au début des années 1940 avec des prototypes de maison individuelle d'une seule pièce dont la toiture a l'avantage de se recourber pour former un des murs latéraux.

Structures de qualité avec le minimum de matériel à disposition

Ce que l'on peut remarquer c'est que l'on retrouve dans la plupart des exemples une volonté de produire de manière industrielle des logements transportables pour les tranches de la population les plus en difficulté. On se trouve

donc face une véritable réflexion culturelle ayant pour but de répondre à l'urgence en créant des structures de qualité avec le minimum de matériel à disposition.

Il faut savoir qu'aujourd'hui ces références en matière de logement modulaire ont permis à beaucoup d'architectes d'approfondir la question et on a pu visiter à Genève l'exposition du japonais Shigeru Ban qui a travaillé avec des tubes en carton pour former des habitats simples destinés aux sinistrés des tremblements de terre, en gardant l'idée de produire des espaces minimaux pour répondre à la nécessité primaire de se protéger. Les mêmes réflexions se produisent dans des domaines différents et on peut, par exemple, citer le travail de l'architecte français Patrick Bouchin qui a élaboré de grands chapiteaux mobiles pour des manifestations culturelles. Son Centre Pompidou mobile a été formé avec des matériaux légers facilement montables tout en gardant une certaine solidité s'adaptant par la même occasion à tout type de sol. M. Bouchin œuvre de la même façon pour le logement social car il est en train de développer des habitations modulables individuelles afin de répondre aux besoins de personnes ayant un revenu extrêmement bas.

Exemple de la Ville de Zurich et Amsterdam

Si l'on se penche sur la ville de Zurich, on constate le même genre de réflexion puisqu'en 2010 plus de 130 containers ont été édifiés par l'assurance générale Swiss Life et mis à disposition à la municipalité en attendant leur valorisation ce qui a permis à cette dernière d'y installer des ateliers culturels destinés à la population. Le module est donc extrêmement adaptable puisqu'il peut donner lieu à toutes sortes d'utilisation.

Pour en revenir à la proposition de logements pour étudiants on peut enfin prendre l'exemple de la mairie d'Amsterdam qui a décidé d'édifier en périphérie des habitations de 2,5 m sur 12 disposants d'une cuisine, d'une salle de bain et d'une chambre à coucher pour la modique somme de 250 euros par mois. Cette expérimentation a été élaborée à large échelle puisque ces habitations hautes de cinq étages constituent aujourd'hui tout un quartier.

Contexte genevois

M^{me} Valiquer Grecuccio estime que le projet d'arrêté PA-106 s'inscrit entièrement dans l'actualité genevoise puisque chaque année plus de mille étudiants sont à la recherche d'un logement. Cette initiative ayant été déposée en 2011, il faut savoir qu'entre-temps l'Etat a formalisé son intervention par le biais de la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif) dont la mission est de développer le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève. Pour y parvenir, la FPLC acquiert des terrains et fait de la

remise en droit de superficie afin de développer du logement attribué notamment aux personnes se trouvant en formation professionnelle ou à l'Université. Il faut savoir également que la Ciguë, qui est l'une des coopératives très actives en la matière, a développé plusieurs projets en lien avec la FPLC consistant à instaurer des logements modulaires sur certaines parcelles potentielles.

L'intérêt de l'habitat modulaire pour une ville qui connaît une pénurie de logements comme Genève est que l'on peut déplacer les constructions dans d'autres terrains en fonction de la conjoncture. Les pièces étant facilement démontables, les situations ne sont pas forcément pérennisées et il est possible de les assembler dans des lieux en attente de projets. Le périmètre du PAV, secteur en mutation pour ces 50 prochaines années, peut alors très bien convenir à ce genre de situation avant de pouvoir répondre aux problématiques de l'urgence.

Ayant été rédigée en 2010, le projet d'arrêté PA-106 peut avoir quelque retard sur certains chiffres qu'il avance mais cela ne devrait pas poser problème et la commission a toujours la possibilité de prendre contact avec certaines entreprises pour connaître le coût de ce genre de construction. Dans tous les cas, M^{me} Valiquer Grecuccio estime qu'il y a un réel intérêt pour la Ville à investir de l'énergie dans ce genre de projet car les logements modulaires peuvent répondre à différents types de demande que ce soit pour des personnes en formation ou des sans abri.

A la suite de quoi, le président remercie M^{me} Valiquer Grecuccio pour son exposé exhaustif et aimerait savoir si le projet d'arrêté PA-106 se penche plutôt sur des maisons modulables ou sur des containers. M^{me} Valiquer Grecuccio lui répond que sa présentation des maisons individuelles illustre avant tout l'idée de logement préfabriqué et facilement transportable et qu'il appartiendra au Conseil administratif de faire une étude de faisabilité pour voir quelle configuration conviendra le mieux.

Question des commissaires et réponses

Q.: Qu'est-ce que le projet d'arrêté a prévu en termes de qualité architecturale sachant que ce point a provoqué quelques réserves de la part de certains partis en séance plénière, de même sur les montants prévus dans l'arrêté qui semblent trop bas?

R.: M^{me} Valiquer Grecuccio explique que la qualité des espaces n'a jamais été oubliée et les exemples qu'elle a pu citer tout au long de sa présentation le prouvent. Le projet a pour volonté de maintenir une certaine dignité en permettant aux personnes de se laver et de pouvoir cuisiner. Une attention toute particulière est apportée aux trois espaces de vie essentiels que sont les sanitaires, la cuisine et l'espace de repos. Le fait que les modules proposés offrent un toit dans des proportions simples n'empêche pas que les conditions de vie y soient tout à

fait acceptables. En ce qui concerne les chiffres, elle reconnaît qu'ils doivent être revus à la hausse car en deux ans la réalité immobilière a passablement évolué. Malgré tout, certains prototypes élaborés en France sont arrivés à des prix inférieurs que celui du projet de Carrefour-Rue.

Q.: En considérant la possibilité que la Ville veuille utiliser ses parcelles pour créer des logements qui ne soient pas forcément modulables, mais bien pérennes, il faudrait donc voir dans quelle mesure les habitats proposés par le projet d'arrêté peuvent présenter un intérêt financier.

R.: M^{me} Valiquer Grecuccio remarque que les projets d'habitation en béton semblent encore plus durs à mettre en œuvre, preuve en est l'extension de la Cité universitaire qui n'a toujours pas été concrétisée malgré toute la bonne volonté des acteurs de cette entreprise. Le logement modulaire a pour avantage de pouvoir se monter en masse et rapidement, ce qui a généralement pour conséquence de diminuer les coûts de production. Il serait d'ailleurs intéressant que la Ville puisse travailler en collaboration avec le Canton ou avec d'autres communes pour permettre une production en série qui reviendrait au final moins cher. Concernant les terrains ensuite, il ne faut pas oublier que la Ville de Genève dispose de quelques périmètres en attente de plan de localisation de quartier. Le secteur du PAV offre lui aussi quelques possibilités d'aménagement pour la Ville qui est membre du groupe de suivi du projet avec les communes de Lancy et Carouge. Cela demanderait une action concertée mais il est tout à fait possible que ce lieu accueille des logements modulables pendant un temps.

Q.: Est-il possible légalement d'installer des containers dans des zones qui ne sont pas destinées à la construction? Le coût de tels aménagements est-il rentable compte tenu des déplacements qu'ils engendreraient? Dans le cas contraire la Ville ne pourrait-elle pas financer des fondations qui construisent des habitats pérennes en béton? L'installation de containers amovibles est-elle considérée comme de la construction étant donné qu'il ne s'agit pas d'immobilier à proprement parler?

R.: M^{me} Valiquer Grecuccio relève que, dans le cas du PAV, la conformité à la zone ne poserait pas de problème car il est amené par le projet de loi à se développer. L'aménagement de tels logements dans des secteurs industriels destinés à la construction ou en mutation est donc possible. La conformité à la zone fonctionnerait également sur des espaces en développement nécessitant des plans localisés de quartier.

S'agissant du coût, M^{me} Valiquer Grecuccio lui répond par l'affirmative étant donné que la valeur qui prime est celle du logement. D'autre part, l'intérêt de l'exemple de l'abbé Pierre montre qu'il est représentatif de la capacité à produire rapidement et de manière économique. Il y a donc une adéquation entre le prix de la production et les gens qui sont concernés par la location.

Q.: Est-ce que les frais de déplacement pourraient faire exploser les coûts?

R.: M^{me} Valiquer Grecuccio explique que ce genre de frais est d'habitude compris dans l'estimation globale du coût des logements modulables sachant qu'on ne peut pas produire avec un coût faramineux pour ensuite le faire supporter aux locataires. En outre, il faut se rappeler que l'idée du projet est d'avoir un prototype permettant de savoir quel type de population peut être concerné par de tels logements sachant que la problématique de l'urgence va prendre de l'ampleur ces prochaines années. Le nomadisme de besoin ne va pas aller en diminuant et les logements modulaires peuvent apparaître comme une solution adéquate face à cette problématique.

Q.: Qu'elles sont les possibilités qui permettraient d'éviter de créer des logements de deuxième classe confirmant par là que la crise est trop grande pour proposer des appartements convenables?

R.: M^{me} Valiquer Grecuccio rétorque que le projet tel qu'il est libellé concerne exclusivement les personnes qui se trouvent en formation et il n'y a donc pas de risque que leur séjour dans ces habitations modulaires soit définitif. Elle tient également à rappeler la réflexion sur la qualité qui s'est élaborée tout au long de ces dernières années et que les architectes qui ont pu participer à de telles entreprises n'ont pas créé de sous-logements, bien au contraire. Le logement modulaire répond parfaitement au standard de personnes qui n'ont pas les moyens financiers pour habiter dans de grands appartements.

Q.: Quel est le nombre de personnes en formation qui pourraient être intéressées par de telles installations?

R.: M^{me} Valiquer Grecuccio explique que le besoin en logements concerne 1000 personnes par an. Ce chiffre qui est resté constant pendant de nombreuses années a tendance aujourd'hui à augmenter avec l'arrivée de nombreux étudiants en HES suite aux offres du Canton.

A la suite des nombreuses questions et réponses apportées, des commissaires soulignent qu'il faut se rappeler qu'un projet de loi du Grand Conseil avait affirmé, à une certaine époque, qu'il fallait environ 3000 logements par année pour stabiliser la crise à 2% alors que l'on constate aujourd'hui qu'il sera difficile d'aller au-delà de 1800 nouveaux appartements par an. En outre, la construction d'un immeuble prend d'environ 14 ans avant d'arriver à terme, et face à la crise que connaît Genève il faut trouver des solutions alternatives. La mise en place de logements modulaires en est une et pour bien comprendre la qualité de vie que ces derniers peuvent offrir il suffit de regarder les remarquables cycles d'orientation que le DIP a fait construire en modules. N'est-il pas préférable cette solution provisoire que de voir 14 personnes qui vivent dans un 4 pièces? Par ailleurs, ils indiquent que le Grand Conseil a accepté le 27 janvier 2012 la motion

M-1954 qui «invite le Conseil d'Etat à présenter au Grand Conseil un programme de nouveaux logements étudiants de type container réalisables à court terme et à bon marché, un inventaire des terrains en main publique et un plan de financement après concertation avec les collectivités potentiellement intéressées». Cette motion ayant été votée à l'unanimité.

Tout en remerciant M^{me} Valiquer Grecuccio, le président prend acte de la décision de la commission quant à l'audition de:

- M. le conseiller d'Etat François Longchamp;
- M^{mes} les conseillères administratives Sandrine Salerno et Esther Alder.

Audition de M^{me} Esther Alder, conseillère administrative chargée du département de la cohésion sociale et de la solidarité, accompagnée de M^{me} Fanny Krug, conseillère de direction.

En préambule M^{me} Alder fait la présentation de M^{me} Fanny Krug qui est la cheffe de projet du thème: «Urgence sociale: Logements relais et aide d'urgence loyers».

Ensuite elle indique que, si le logement modulaire a été mis en avant durant la campagne de sa campagne, c'est qu'après avoir travaillé pendant des années avec des personnes sans abri, elle a pu prendre conscience de l'ampleur du manque de logement à Genève.

Elément de réponse

Alors qu'il est urgent de proposer rapidement des solutions réalisables et peu coûteuses, le logement modulaire est apparu comme un élément de réponse possible dans le cadre du logement relais. Dans le cadre du projet, elle a pu visiter les différentes structures modulaires de villes européennes comme Amsterdam ou Londres. Ces villes ont une politique offensive pour répondre aux besoins du logement et les habitations modulaires offrent une possibilité à un prix intéressant pour des étudiants qui ont l'intention d'y séjourner de manière transitoire. Un tournus est donc envisageable étant donné qu'une fois leurs études terminées, ces jeunes locataires iront chercher un logement plus pérenne.

Possibilités d'établir ce type d'habitat

M^{me} Alder pense qu'il existe aujourd'hui des possibilités d'établir ce type d'habitat en Ville de Genève et pour constater la façon dont se présentent ces structures, elle fait circuler des photos des sites de Keetwonen et Zuiderzeeweg à Amsterdam, ainsi que des réalisations modulaires mobiles à Zurich (Cité des réfugiés et Brothhuse village pour sans-abris). Elle indique que, pour le départ-

tement de la cohésion sociale et de la solidarité, le logement des étudiants n'est pas la priorité principale et il serait intéressant de s'adresser également à des personnes se trouvant en grande difficulté sociale.

Dans le cadre du comité de pilotage «Urgence sociale: logements relais et aide d'urgence loyers», qui réunit le département de la cohésion sociale et de la solidarité, celui des finances et du logement et celui des constructions et de l'aménagement, un mandat va être confié à un architecte pour réaliser une étude exploratoire en vue de la réalisation de 20 à 30 modules. Cette étude permettra d'identifier les terrains disponibles pour l'installation de ces modules et de chiffrer les coûts. L'appel d'offre public sera publié le 29 janvier 2013 et ce projet pilote concernera une trentaine de logements.

A la suite de quoi le président ouvre le tour des questions et réponses

Question des commissaires et réponses

Q.: Si la collectivité publique venait à disposer de l'espace nécessaire, ne serait-il peut-être pas plus judicieux de l'exploiter pour créer de véritables logements sociaux? La commission peut-elle recevoir une liste de terrains prêts à recevoir de tels conteneurs?

R.: M^{me} Alder explique que l'idée du projet n'est pas de créer des bidonvilles pour étudiants et les photos dont dispose la commission démontrent bien que les différentes expériences européennes sont concluantes tant sur le plan des coûts que celui de la qualité et de l'esthétique. Facilement déplaçables et transportables, les modules peuvent aussi être empilés sur des parcelles de petite taille. Par ailleurs, il est clair qu'à partir du moment où les installations ne sont plus entretenues, les bâtiments se dégradent, mais cela n'est pas une spécificité des logements modulaires. En outre, la Ville de Genève bénéficie à travers sa politique de construction et de logement d'une mixité sociale et ces logements relais sont une solution pour des personnes se trouvant dans une situation de précarité momentanée, par conséquent la municipalité peut donc très bien élargir son offre dans l'attribution de ces habitations.

Concernant les terrains, l'étude exploratoire doit lister et évaluer les surfaces disponibles en ville de Genève et dans la couronne suburbaine. Si ces surfaces ne sont pas utilisées pour du logement pérenne, les constructions modulaires peuvent être installées sur des parcelles qui ne sont pas constructibles dans l'immédiat. Ce sont en général des terrains qui ont pu être acquis pour des projets futurs et qui se trouvent encore dans les tiroirs. Ainsi, au lieu d'attendre, il paraît judicieux d'utiliser les dispositifs modulaires pour offrir des solutions à des personnes victimes de la crise du logement. En effet, un nombre important de personnes se trouvent sans logements et elle trouve légitime qu'elles puissent bénéficier d'un toit, fût-

il provisoire. Aujourd’hui, le marché est tellement bloqué qu’il faut trouver des solutions qui produisent des effets immédiats. Le logement modulaire a plusieurs avantages car il ne coûte pas trop cher et est déplaçable. Ce type de projet peut même être un investissement rentable pour la Ville si les loyers permettent de rembourser les investissements.

R.: M^{me} Krug ajoute qu’il faut élargir l’offre à des personnes connaissant une situation sociale difficile. D’autres catégories de jeunes, outre les étudiants, qui se trouvent dans une situation professionnelle instable ou qui ont une formation non universitaire peuvent avoir besoin d’un tremplin – logement relais de transition – un accompagnement social qui leur permette, à terme, d’obtenir un logement pérenne. Ce type d’habitat rejoint par ailleurs la démarche dite d’un «urbanisme d’opportunité». Etant donné que Genève connaît plusieurs grands projets, des parcelles vont se libérer et il s’agit d’installer provisoirement des modules de qualité dans ces interstices spatiaux et temporels, en attendant que des projets pérennes se concrétisent. C’est la volonté de créer des structures de bonne qualité, adaptées aux normes et offrant une image positive, qui a amené la Ville à effectuer un appel d’offre publique afin de trouver des solutions qui s’intègrent bien dans le paysage et qui soient solides et durables. Le plus intéressant serait de disposer de modules pouvant s’adapter à différents sites suivant les opportunités que peut offrir le territoire genevois. En plus d’être esthétiques, les modules offrent un avantage quant au coût.

Remarque du commissaire qui souligne le fait qu’il n’est pas non plus insensible à la précarité qui existe en Ville de Genève. Néanmoins, il apparaît certain qu’un terrain qui n’est pas dévolu à la construction ne sera pas attribué pour des conteneurs, le DCTI ne l’acceptera pas. Exceptionnellement, on a pu mettre en place des écoles provisoires et encore cette proposition a été refusée pour le parc Bertrand. De ce fait, si un terrain est viable pour la construction, la municipalité aurait beaucoup plus intérêt à y installer des installations pérennes. Certes, la durée des projets prend passablement de temps jusqu’à leur réalisation mais si on installe des personnes dans des structures modulaires situées sur des terrains dévolus à la construction, il est clair qu’on ne pourra pas les renvoyer pour créer de véritables immeubles. Pour illustrer ce fait, il suffit de se pencher sur le cas du foyer de requérants qui se trouve à la gare des Eaux-Vives et que la municipalité ne sait pas où reloger. Même si l’intention est louable, la configuration du tissu genevois ne permet pas l’installation de logements modulaires. Contrairement à des villes comme Amsterdam ou Londres, Genève ne dispose pas d’énormes friches industrielles non exploitées. Le territoire est extrêmement exigu et il serait beaucoup plus judicieux d’utiliser les espaces qui se libèrent pour créer du logement pérenne.

R.: M^{me} Alder pense que l’opinion du commissaire est décalée par rapport à la réalité d’aujourd’hui. La Ville de Genève veillera à éviter tous les risques et elle installera, le cas échéant, de petits modules qui s’intégreront bien dans l’envi-

ronnement. Par ailleurs, elle indique qu'elle n'a pas connaissance des parcelles précises où des modules pourraient être installés, raison pour laquelle l'une des missions du mandataire sera d'établir une cartographie des espaces où il serait possible de réaliser du logement modulaire.

Q.: Les chiffres indiqués dans le projet d'arrêté PA-106 ont-ils une faisabilité? Qu'elle pertinence il y a à ce que la Ville de Genève devienne propriétaire des modules et les gère par la suite ou s'il ne vaudrait pas mieux faire appel à des coopératives d'étudiants? Est-ce que d'autres communes du Canton ont été contactées dans ce genre de projet afin de voir si elles disposent de terrains disponibles puisque que les logements modulaires ont fonction à déménager?

R.: M^{me} Alder confirme que les chiffres avancés paraissent sous-estimés et qu'il faudra y inclure les montants liés aux raccordements d'eau et d'électricité. En complément, M^{me} Krug précise que le prix des différents exemples européens tourne autour de 50 000 francs par module. Il faudrait ajouter environ 7000 francs pour le déménagement sur un autre site. Dans tous les cas, l'architecte mandaté effectuera les calculs nécessaires. Sur la gestion, M^{me} Alder estime qu'il n'est pas nécessaire que la Ville en assure la gestion. Elle pourrait participer au financement de la structure et déléguer ensuite la gestion à une fondation de type coopératif comme la Ciguë, par exemple.

Au sujet des communes, M^{me} Krug répond qu'il est prévu que le mandataire prenne contact avec elles et les différents partenaires, car il est préférable que les surfaces ne se réduisent pas au territoire de la Ville de Genève. Le mandataire essayera également de voir ce qu'il est possible de faire au niveau de la couronne suburbaine tout en gardant certains critères importants comme l'accessibilité aux transports publics par exemple.

Remarques d'une commissaire qui fait part de sa perplexité concernant le concept de logements communautaires provisoires, car suite aux explications des auditionnés, on a pu retenir que le projet semble beaucoup participer de son caractère immédiat puisqu'il est question de répondre de façon rapide au manque de logements en Ville de Genève. Néanmoins, il manque plusieurs éléments importants comme la disponibilité des terrains et le coût du projet à long terme. D'autre part, on ne sait pas ce que l'aménagement d'habitations modulaires peut avoir comme impact sur une population déjà en grande précarité et qui se verrait confiner dans des boîtes. Elle insiste pour que ces questions soient abordées afin de savoir si le modulaire est essentiel ou s'il ne vaudrait pas mieux utiliser les surfaces disponibles pour créer du logement pérenne.

R.: M^{me} Alder répond que le fait de ne pas loger une partie de la population cela a un coût social, car un étudiant qui n'a pas d'appartement et qui se voit obligé d'arrêter ses études représente une perte pour la société. Bien sûr que, dans un monde idéal où l'on construit suffisamment rapidement à Genève, il serait plus

intéressant de créer du logement pérenne. Malheureusement, la réalité montre qu’aujourd’hui il faut rapidement trouver des solutions plus efficaces pour les demandeurs. Il y a urgence et les possibilités qu’offre le logement modulaire ne sont pas à négliger. D’autre part, il ne faut pas croire que ce type d’habitation n’offre pas un confort adéquat. A cet effet, elle a pu se rendre compte que les étudiants d’Amsterdam qui vivaient dans du logement modulaire étaient contents de leur situation car elle offrait une vie collective et sociale qui leur correspondait.

Q.: Est-ce que des partenariats seraient possibles entre la Ville et le Canton afin d’installer des logements modulaires dans la couronne urbaine?

R.: M^{me} Alder répond que l’étude va montrer la faisabilité du projet, car on pourrait très bien utiliser certains parkings de plain-pied pour construire du modulaire sur la toiture, la question demeure ouverte. Il ne faudrait pas non plus penser que les habitats modulaires vont dégrader le paysage car il est possible de végétaliser les façades ou encore ajouter des balcons. Les installations peuvent être déclinées de différentes manières.

Q.: Est-ce que le Conseil administratif envisage de présenter par la suite une proposition qui prendrait en compte le travail de M^{me} Krug? Quel est le budget relatif à cette étude et si ce chiffre servira en grande partie à identifier les parcelles de terrains disponibles? Est-ce que des contacts ont été entrepris avec l’association Carrefour-Rue qui a déjà mis sur pied une installation de type modulaire?

R.: M^{me} Alder explique que le magistrat chargé de l’installation des modules sera M. Pagani et, profitant de son passage à la commission des finances, elle a présenté les études qui avaient été menées au sujet des logements modulaires par ses services. Nonobstant, si le Conseil municipal accepte la proposition d’arrêté, la prise en charge des travaux appartiendra majoritairement au département de M. Pagani.

Au sujet de l’étude, elle indique que le financement de l’étude exploratoire s’élève à 80 000 francs. Par ailleurs, elle soulève que ce chiffre concerne la faisabilité du projet. L’architecte qui sera choisi va devoir trouver les espaces mais également choisir les structures d’aménagement les plus adaptées. En dehors de ces questions techniques, le mandataire aura également la tâche d’évaluer le coût des opérations.

Quant à la question de Carrefour-Rue, elle confirme qu’il serait intéressant de connaître leur démarche car le manque de logement est tel qu’il faut pouvoir étudier toutes les solutions potentiellement envisageables.

Q.: Considérant que les étudiants pourront bénéficier de logements modulaires le plus rapidement possible vu l’urgence de la situation, une commissaire aimerait savoir combien de temps il pourrait y avoir entre le début de l’étude de faisabilité et l’arrivée du premier étudiant.

R.: M^{me} Alder remercie le commissaire de ses considérants car elle déplore également la lenteur des processus. En effet, il est regrettable de constater que les projets sont souvent ralentis par les procédures alors qu'il est important de répondre rapidement à un besoin vital de logement. Elle ajoute que la durée du projet entre la demande d'un crédit éventuel et la remise de l'installation est estimée à environ un an.

Remarque d'un commissaire qui estime important de pouvoir disposer d'un ordre de grandeur concernant le nombre de terrains disponibles en Ville de Genève. En effet, il faudrait avoir des points de chute déjà établis pour prévoir le déménagement d'installations modulaires. Le coût de ce genre d'opérations est également un élément à connaître étant donné que le but est de ne pas faire peser aux locataires le prix des nouvelles installations et de leur déménagement.

R.: M^{me} Alder indique que les investissements s'élèvent au départ entre 30 000 et 50 000 francs, et qu'un déménagement reviendrait à environ 7000 francs par module, sachant que l'on peut les déplacer en tout cas deux fois. Elle remarque que l'avantage de ce type de module réside dans le fait qu'il est constitué d'acier et qu'il est donc résistant. En outre, il est envisagé d'amortir ces installations sur 10 ans, étant donné que les locataires s'engageraient à payer un loyer à moyen terme. Vu la durée de certaines constructions en Ville de Genève, il semble possible de trouver des terrains libres pour une certaine durée. En complément, M. Krug remarque que les bâtiments de la Cité des réfugiés à Zurich, qui comprennent un assemblage de 69 modules, seront amortis en 8 ans. Il est donc important de mettre en place, dès le départ, une planification évolutive afin de trouver des points de chute pour les modules. L'étude devra anticiper ce genre de problématique tout comme les coûts de construction.

Le commissaire remarque de nouveau que si les modules restaient six ans à un endroit et que l'on décidait de les déplacer par la suite, il conviendrait de viabiliser le nouveau terrain. Cela aurait un coût par conteneur qui, dans l'idée de maintenir un loyer stable, ne pourrait pas être mis à la charge des locataires. Nonobstant, M. Bennaïm est surpris par le nombre peu élevé de déménagements possibles.

R.: M^{me} Alder explique que, au bout d'un moment, la structure souffre des déplacements et c'est pourquoi la Ville d'Amsterdam a décidé de n'autoriser que deux déménagements, et M^{me} Krug de préciser qu'il existe différentes qualités de matériaux et l'étude permettra d'établir lesquels sont les plus résistants et les plus durables.

Audition de M. Vince Fasciani, représentant de l'association Carrefour-Rue

En préambule, M. Fasciani indique que l'association Carrefour-Rue s'occupe de reloger des personnes se trouvant dans des conditions de précarité sociale.

Reconnue d'utilité publique, elle essaie de répondre aux situations les plus urgentes grâce aux habitats dont elle dispose mais il est clair qu'elle ne peut pas traiter l'ensemble des demandes. Il faut savoir qu'environ 60 nouveaux cas se présentent chaque semaine dans l'espoir de trouver un logement et ce chiffre augmente peu à peu. Ainsi, l'association propose des logements relais pour faciliter la réinsertion sociale et c'est dans cette idée qu'a été mis en place un projet de logements modulaires.

Ces studios mobiles devront se placer dans des friches industrielles ou non et la préfabrication de leurs pièces permettra quelques déménagements au gré des terrains disponibles. Il faut savoir néanmoins qu'à l'heure actuelle le premier module n'a pas encore été posé car le Département de l'urbanisme subit quelques freins de la part du groupe de politique foncière malgré l'aval du chef de service et du magistrat.

A la suite de quoi le président ouvre le tour des questions et réponses en posant les questions suivantes:

Q.: Quelle est la zone dans laquelle se trouve le terrain ou les terrains disponibles? Si le projet a été déposé au Département de l'urbanisme et si un terrain a déjà été trouvé? Qui sont les membres du groupe de politique foncière du Canton de Genève? Quel est l'emplacement des différentes parcelles qui ont été présentées à l'association Carrefour-Rue?

R.: M. Fasciani lui répond que la zone importe peu dans la mesure où le projet s'étend sur une superficie de 2000 mètres, car il s'agit d'un aménagement de 10 modules qui permettrait à l'association de perpétuer sa politique de logement accompagné consistant à garder les personnes jusqu'à ce qu'elles retrouvent une certaine stabilité sociale et économique. Il indique qu'il est néanmoins regrettable de constater que la situation s'est globalement dégradée dans le sens où une personne ne peut plus remonter la pente en quelques mois comme c'était le cas il y a une dizaine d'années. Les conditions de précarité ont malheureusement tendance à se pérenniser dans le contexte économique actuel.

Au sujet du département et du terrain, M. Fasciani explique que le département a proposé 9 terrains à l'association qui en a finalement choisi 4 après avoir visité l'ensemble. Cependant, depuis quelques temps, la situation n'a pas évolué en raison des réserves émises par le groupe de politique foncière. Suite à cette affirmation, M. Fasciani tient quand même à préciser qu'il ne connaît pas les raisons exactes de ce blocage qu'il espère momentané.

Au sujet des membres du groupe de politique foncière, il indique que leurs noms sont introuvables sur le web et ne figurent même pas dans le site officiel internet de l'Etat.

S'agissant de l'emplacement des parcelles, M. Fasciani se rappelle que la plupart de ces terrains se trouvaient sur la commune de Vernier et pour plus de

précisions une liste sera envoyée à la commission s'il n'y a pas de clauses de confidentialité avec le Département de l'urbanisme. D'autre part, il peut être intéressant de connaître le détail des coûts des logements modulaires, car un studio mobile équipé d'une cuisine, d'une douche, du chauffage et de l'électricité représente un prix d'environ 13 800 francs. Il indique qu'il faut également compter 3900 francs dans l'ajout de meubles d'intérieur essentiels comme une table à manger, lits, literie par exemple, et qu'en outre, l'utilisation de l'énergie solaire demanderait une somme supplémentaire de 4600 francs, sachant que ce système ne couvre les besoins en électricité que 6 mois durant l'année. Enfin, il faut savoir que, si la Ville désire installer des habitats de type Minergie, les coûts augmentent de 92%. Pour établir une comparaison, les studios dont dispose l'association Carrefour-Rue contiennent 6 cm de laine de verre alors que le standard Minergie demande des laines de verre de 20 cm par côté.

Question des commissaires et réponses

Q.: Quelles sont les mesures standards d'un logement modulaire?

R.: M. Fasciani explique qu'un studio modulaire dispose d'un espace de 14 mètres carrés habitables, et qu'il s'agit d'une surface tout à fait convenable et elle a pour avantage de demander un minimum de chauffage grâce à une bonne isolation. Néanmoins, s'il fallait se mettre aux normes Minergie, l'enveloppe de construction en largeur passerait de 2,46 mètres à 3 mètres.

Q.: Est-ce que ce projet d'installation de logements modulaires est celui de l'association Carrefour-Rue ou s'il émane de la magistrate M^{me} Alder? Certains terrains sélectionnés par l'association se trouvaient en ville de Genève. Les espaces non exploités en ville de Genève sont rarissimes. Est-ce que la municipalité n'aurait pas intérêt à construire directement des structures en dur pour pérenniser une offre de plus grande qualité en lieu et place d'installations modulaires?

R.: M. Fasciani indique qu'il ne connaît pas les projets de la magistrate passés, présents et futurs, mais que ce projet spécifique provient de M. Noël Constant en décembre 2011. Il faut savoir que l'association a trouvé seule les ressources financières pour la mise en place du projet et l'unique demande qui a été formulée à l'Etat consiste en un droit de superficie ou à une mise à disposition d'un terrain. Quant à la situation des terrains, M. Fasciani se rappelle qu'ils étaient situés dans les communes de Vernier et de Bellevue, mais pas en ville de Genève. Quant à la rareté des espaces non exploités en ville, il émet quelques doutes sur cette affirmation qui doit être vérifiée, car il faut savoir que lorsque l'association Carrefour-Rue s'est rendue au Conseil d'Etat pour demander des surfaces, les premières réponses émises étaient provisoirement négatives. Il est donc possible qu'un examen approfondi révèle quelques espaces disponibles comme cela peut

être le cas de certaines places cimentées. Pour le savoir, la Ville a tout intérêt à mener une enquête.

Quant à la question de la construction en dur, M. Fasciani relève que la construction d'un immeuble peut prendre une dizaine d'années avant son aboutissement et il pourrait s'avérer judicieux de placer des modules en attendant la fin des travaux. Il faut savoir qu'il est relativement aisé de déplacer ces habitats grâce aux structures préfabriquées qui les composent. Un tel déménagement prend généralement une semaine.

Q.: Quel est, d'après M. Fasciani, le public visé par le projet d'arrêté et si les coûts avancés sont réalisables?

R.: M. Fasciani relève que la majorité des constructions modulaires qui existent en Europe et dans le monde sont destinées aux étudiants et autres personnes en formation professionnelle. Le projet semble avoir intégré la pertinence de cette donnée car il est certain qu'un étudiant nécessite avant tout un endroit où dormir et travailler. D'autre part, ce genre d'habitations a l'avantage de permettre un mouvement au niveau des locataires car les étudiants n'ont généralement pas pour objectif de s'y établir définitivement. Au sujet des coûts il estime que ceux annoncés ne sont pas à la hauteur des prix du marché. Le prix global du projet risque fort d'être multiplié par «X» au final sans compter les effets induits par les normes Minergie.

Q.: Comment l'association Carrefour-Rue choisit les locataires de ses studios mobiles et le type de population qui va être installé dans ces logements? Par exemple est-ce que les bénéficiaires sont des personnes résidant depuis longtemps à Genève ou s'il s'agit de nouveaux arrivants?

R.: M. Fasciani lui répond que l'expérience des membres de l'association leur a permis d'opérer certains choix. Sur les 10 studios mobiles, il n'y aura pas plus de 1 à 2 personnes toxicomanes afin d'éviter d'éventuelles difficultés supplémentaires. Il s'agit là d'un savoir-faire qui a été acquis sur le terrain au fil des années et c'est cette expérience qui fait office de barème. Pour offrir un autre exemple, on peut souligner que l'association effectue ses distributions de repas gratuits sans agents de sécurité afin de calmer certaines humeurs. S'agissant des résidents sur Genève II indique que les studios appartenant à l'association seront destinés à tout type de personne se trouvant dans un besoin urgent de logement. Si l'on se réfère aux statistiques concernant la distribution de repas gratuits, on peut observer qu'il y a autant d'étrangers que de Suisses. Nonobstant, il est vrai que la plupart des modules auront tendance à être attribués à des personnes résidant à Genève depuis un certain temps.

Q.: Comment le Département de l'urbanisme a réagi face au projet de l'association, à savoir s'il a accepté d'emblée la proposition ou si quelques critiques

ont été émises au niveau pratique? Le type de permis de construire dont bénéficie l'association. Est-ce que l'association s'est adressée à la municipalité pour trouver d'autres emplacements éventuels? Est-il possible d'installer d'autres modules à la villa Baulacre?

R.: M. Fasciani explique que le magistrat François Longchamp a émis un préavis favorable en ce qui concerne ce projet car sa mise en œuvre avait déjà été préparée par les membres de l'association. Le dernier obstacle réside dans la disponibilité des terrains qui fait actuellement l'objet d'une étude menée de concert par la gérance et son département. Au sujet de l'autorisation il indique qu'il s'agit d'une APA (autorisation de procédure accélérée). Au sujet de la municipalité, il indique que cette demande a été effectuée le 18 mai 2012 avec une réponse provisoirement négative. Concernant la villa Baulacre, il estime que la surface est trop restreinte pour accueillir des studios supplémentaires. L'aménagement du studio à la villa Baulacre sert avant tout de modèle de démonstration. Il profite de cette question pour inviter les commissaires à visiter cet exemple concret d'habitation modulaire.

Q.: Au niveau de l'insonorisation, serait-il possible qu'un module accueille d'autres activités comme une cafétéria par exemple? Est-ce que l'association a pris contact avec Ville de Zurich?

R.: M. Fasciani fait remarquer que les structures des studios mobiles offrent une certaine isolation au niveau du bruit. L'association Carrefour-Rue a par ailleurs le projet d'installer une buanderie commune, salle de télévision, en somme un espace communautaire sur deux modules. Au sujet de la ville de Zurich, il que le plan de la Ville consistait à empiler des structures en dur, raison pour laquelle l'association n'a pas estimé utile d'engager un échange avec elle. La mobilité des studios est un des éléments les plus importants du projet.

Q.: Un commissaire revient sur l'idée de créer une communauté évoquée par M. Fasciani et demande si un type de règlement d'utilisation et de vie a été envisagé par l'association.

R.: M. Fasciani lui répond par l'affirmative relevant qu'un certain nombre d'éléments pour encourager les rapports avec le voisinage existent déjà. On peut remarquer qu'un artiste de grande renommée a été contacté pour habiller les studios et les rendre plus conviviaux. Des journées portes ouvertes vont également être mises en place une fois les structures installées afin de créer un contact avec la population. L'idée est d'empêcher que les citoyens ressentent ces logements relais comme des espèces de ghettos étant donné que cela ne sera pas le cas.

Q.: un commissaire qui se concentre sur le plan, en page 23 de la brochure, demande ce que couvre l'ensemble des conteneurs, en termes d'espace, si l'on prend en compte les surfaces extérieures.

R.: M. Fasciani explique que l'étendue globale de cet aménagement s'élève à 2000 mètres carrés. Si les studios mobiles ont été placés en biais c'est parce que les architectes sont arrivés à la conclusion que cette configuration offrait un espace privé convenable pour chaque conteneur tout en ne favorisant pas l'isolement. En l'occurrence, les fêtes qu'organisera l'association Carrefour-Rue aideront les futurs locataires des studios mobiles à se rencontrer et à partager des bons moments.

Q.: Quelles sont les restrictions émises par la gérance opérant en collaboration avec le département de M. Longchamp?

R.: M. Fasciani note que les résistances concernant la mise à disposition du terrain émanent du groupe de politique foncière qui se réunit tous les vendredis. Toutefois, il ne dispose pas d'informations supplémentaires à ce sujet, mais il indique que l'association enverra bientôt une lettre à M. Longchamp avec la liste de tous les espaces disponibles dont pourrait bénéficier son programme d'aide au logement.

Q.: Est-ce que des aménagements peuvent être ajoutés pour faciliter l'accès aux conteneurs à des personnes handicapées?

R.: M. Fasciani lui explique que les portes d'un module font l'objet d'un format standard, néanmoins il est possible de fabriquer une porte plus large et plus basse pour permettre à des personnes en chaise roulante d'entrer dans ce genre d'habitat. L'association n'a toutefois pas prévu ce genre d'installations pour l'instant car elle désire minimiser les coûts y relatifs. Il dit qu'il est possible d'installer des ascenseurs à la place des escaliers tout en précisant qu'une telle installation engendrera des coûts supplémentaires.

Q.: Un commissaire souhaite des précisions sur les structures mobiles qui semblent déjà être mises en place dans le quartier des Eaux-Vives.

R.: M. Fasciani sait que ces aménagements sont destinés aux requérants d'asile mais il n'a pas plus d'informations à ce sujet.

Audition de M. Francesco Della Casa, architecte cantonal, et M. Vinh Dao, chef de projet LUP à l'Office cantonal du logement

En préambule, M. Della Casa remarque que la problématique traitée par le projet d'arrêté PA-106 rejoint l'étude relative aux habitats modulaires qu'il a pu mener l'an dernier pour le Département de l'urbanisme. Son rapport a alors établi une liste des avantages et inconvénients des logements pour étudiants installés dans des conteneurs de transports maritimes.

Avantage et désavantages

Hormis le faible coût des structures, le principal intérêt de ces logements pavillonnaires réside dans la rapidité de leur installation puisque la plupart des

pièces sont préfabriquées. Du côté des désavantages, on constate que ces conteneurs sont souvent recouverts de peintures toxiques qui peuvent causer certains désagréments comme l'atteste le récent cas d'un douanier asphyxié au Havre après avoir ouvert un conteneur sans masque de protection. Il faut savoir également que les structures modulaires sont soumises aux règles de la circulation routière et non aux lois de la construction. Comme ces structures ayant préalablement servi au transport doivent être traitées avant réutilisation, certains pays montagneux comme l'Autriche ont décidé de mettre en place des habitations modulaires en bois.

Solutions développées

Même si ces modèles restent soumis aux normes routières, il est possible de les transporter en plusieurs parties. Cet élément montre que la priorité est cette fois accordée au confort de l'utilisateur plutôt qu'à la simplicité de l'aménagement. On peut relever qu'en Suisse, le bureau d'architecture Bayart a développé une solution du même genre permettant l'installation d'une habitation en bois d'environ 64 mètres carrés dans des villas. Ce type de dispositif de l'ordre de 10 000 francs offre un certain privilège à ses investisseurs puisqu'il est généralement pérenne avec une durabilité d'une trentaine d'années. Il faut savoir que ce concept a été développé en Suisse alémanique pour des plans de quartier car les structures peuvent se combiner sur 2 à 3 niveaux, offrant ainsi la possibilité de créer des habitations collectives.

Conclusion

Ainsi, même si M. Della Casa est favorable à l'édification provisoire de logements modulaires sur des parcelles sans affectation, il lui semble plus intéressant de s'intéresser à des solutions plus favorables pour l'habitat comme c'est le cas du programme mis en place par l'entreprise Bayart.

A la suite de quoi, le président tient à rappeler que l'association Carrefour-Rue a reçu pour son projet de logements modulaires des propositions de terrains de la part du Département de l'urbanisme. Malheureusement, il s'est avéré que l'association n'a plus reçu de ses nouvelles après qu'elle ait fait part de ses préférences.

Q.: La commission aimerait donc connaître l'état d'avancement de ce partenariat qui semble avoir été ralenti par certains acteurs dernièrement.

R.: M. Della Casa informe la commission que le Service des plans d'affectation et requêtes du département est en train de réaliser un inventaire des parcelles sans affectation particulière qui seraient aptes à la construction. Ce recensement permettra donc au département de disposer d'une liste des terrains disponibles

au niveau du Canton afin de répondre aux différentes demandes relatives à cette problématique.

Question des commissaires et réponses

Q.: Quelle est l'action entreprise par le département suite au vote cantonal de la motion du groupe libéral-radical concernant des solutions de logement modulaire?

R.: M. Della Casa affirme que l'examen du projet a débuté en avril 2012 pour donner suite à la publication du rapport du Conseil d'Etat et que le département a alors établi que la réalisation matérielle des constructions ne posera pas de grandes difficultés sur le plan architectural, car le choix du mandataire pourra se résoudre par un appel d'offres ou par un concours. L'enjeu le plus important se situe en réalité dans la recherche des surfaces adéquates. Le fond du problème étant avant tout foncier ce qui explique la mission de prospection que mènent actuellement les collaborateurs du PAV.

Q.: Depuis un certain nombre d'années il existe des pavillons destinés aux requérants d'asile à titre provisoire, est-ce que ce genre d'aménagement est à mettre en parallèle avec la motion mentionnée?

R.: M. Della Casa confirme cette hypothèse étant donné que ces deux programmes rejoignent la problématique du manque de logements vacants. On peut noter dans ce sens qu'un programme de recherche financé par la Confédération vient de démarrer au niveau national avec pour thème les structures modulaires comme solution technique des surélévations d'édifices. Il apparaît en effet pertinent de s'interroger sur les opportunités que pourrait offrir le système modulaire sur des terrains déjà bâtis.

Q.: Le président s'interroge sur la possibilité d'installer à titre provisoire des conteneurs sur des espaces qui n'étaient pas destinés à la construction au départ.

R.: M. Della Casa estime que le meilleur éclaircissement à ce sujet ne peut provenir que des autorités compétentes. Comme ce genre de permission de construire dérogerait à la loi, la question de l'urgence doit faire l'objet d'une pesée d'intérêt au sein de la Commission de l'urbanisme. Néanmoins, il s'est avéré par le passé que le département n'a pas accepté la requête de certains exploitants agricoles qui souhaitaient loger des travailleurs saisonniers sur ce genre de zones pendant quelques mois. Il faut savoir que la loi ne concerne pas seulement le foncier mais aussi les conditions d'habitation.

Q.: Quels sont les critères en vigueur lors de l'élaboration de l'inventaire des terrains disponibles? Est-ce que ce recensement prend également en compte l'élément diachronique dans la réalisation de certaines constructions étant donné qu'il peut se révéler être un obstacle pour le démarrage des chantiers?

R.: M. Della Casa indique que la recherche s'étend à la gamme la plus large possible des zones constructibles sur l'ensemble du Canton. Il s'agit de découvrir des restes de parcelles relativement restreintes qui parfois ne permettent pas l'édification d'un bâtiment standard selon les distances prescrites par la LCI. Quant à l'élément diachronique, M. Della Casa annonce que la durée des démarches pour démarrer les travaux dépend du propriétaire de la parcelle. On peut noter que l'Etat s'est déjà servi du système modulaire pour bâtir certaines parties d'écoles se trouvant sur ses réserves foncières comme c'est le cas, par exemple, à Onex. Il semble alors possible d'envisager que ces structures servent aussi à l'hébergement.

Q.: Existe-t-il au sein du Canton une unité exclusivement dédiée à la recherche de terrains constructibles? Le département peut-il s'engager à correspondre efficacement avec les organismes qui proposeraient ce genre de projet d'habitation?

R.: M. Della Casa soutient que le Service des plans d'affectation et requêtes s'occupe de cette problématique. Un collaborateur a récemment été mandaté dans ce sens par les autorités cantonales pour réaliser la liste des espaces disponibles sur le territoire cantonal. M. Della Casa tient quand même à faire part de son manque de connaissance concernant les procédés de certaines personnes visant à ralentir cette démarche. Au contraire, le département subit une telle pression politique qu'il serait véritablement heureux de faciliter une opération comme celle de l'association Carrefour-Rue. S'agissant de la correspondance avec les organismes, il souligne que l'inventaire est en cours de réalisation et que bientôt des éclaircissements verront le jour à ce sujet, et qu'il ne faut pas oublier que l'Etat ne dispose pas des ressources budgétaires nécessaires pour engager davantage de collaborateurs en ce qui concerne ce genre d'opérations.

Répondant au souhait du président qui souhaite recevoir le recensement qui sera établi par le département et l'avancée de la collaboration avec l'association Carrefour-Rue, M. Della Casa s'engage à faire parvenir cette liste à la commission. Concernant l'association Carrefour-Rue. Il suggère que cette dernière le contacte directement afin qu'il puisse étudier leur dossier.

Un commissaire aimerait connaître plus précisément le rôle de l'architecte cantonal.

M. Della Casa considère que le Canton de Genève dispose d'une loi passablement judicieuse en la matière puisqu'elle attribue à l'architecte cantonal un rôle essentiellement culturel. Il lui incombe d'organiser les concours et de conseiller le chef du département ainsi que le Conseil d'Etat. Ainsi, la loi permet aux autorités une certaine souplesse en ce qui concerne la mission de cet architecte. Pour sa part, M. Della Casa propose deux ou trois concours d'architecture et d'urbanisme par mois afin d'assurer la meilleure qualité des projets possibles. Ce procédé permet aux élus, aux représentants des fondations de droit public et aux représen-

tants d'associations d'habitants de vérifier par eux-mêmes le déroulement d'un concours. Le fait de participer à cette démarche leur permet ainsi de comprendre l'avantage inouï que représente la possibilité de choisir entre plusieurs variantes.

Q.: L'architecte cantonal bénéficie-t-il d'un rôle décisionnel? Est-il envisageable de mettre en place un concours pour la constitution de logements pavillonnaires? L'architecte cantonal peut-il être appelé à exprimer son avis sur la qualité et l'architecture des constructions?

R.: M. Della Casa confirme ce rôle puisque la tâche de l'architecte cantonal consiste essentiellement à porter conseil aux autorités et à agencer des concours. Ce dernier a une fonction transversale puisqu'il travaille en collaboration avec l'Office du patrimoine, l'Office de l'urbanisme, l'Office du logement et l'Office des bâtiments afin de transporter l'information auprès du chef du département. S'agissant du concours, M. Della Casa lui répond que l'organisation de ce procédé va dépendre des emplacements que pourra trouver le département grâce au recensement qui est mené actuellement. S'il s'agit d'espaces restreints, il sera plus judicieux de procéder à un appel d'offres. S'agissant de l'avis de l'architecte cantonal, il estime que cette tâche doit être partagée, car même si l'architecte cantonal participe aux travaux des commissions de l'urbanisme et de l'architecte, son pouvoir se réduit à la diffusion de l'information.

Audition de M. Rémy Pagani, maire de la Ville de Genève, chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{mes} Isabelle Charollais, codirectrice, et Marie Fauconnet, responsable de l'Unité opérations financières

En préambule, M. Pagani informe la commission que le Conseil administratif a démarré une étude, à la demande de M^{me} Alder, dans le but d'explorer les possibilités que peuvent offrir les pavillons modulaires sur le territoire genevois.

Il indique que l'analyse qui est actuellement menée consiste à trouver les terrains disponibles et à évaluer le temps de réalisation. On peut noter que le Conseil administratif a récemment visité une exposition proposant des prototypes de maisons préfabriquées sous forme de conteneurs. Il faut savoir que plusieurs recherches sont actuellement menées par des architectes de haut niveau dans le but de rendre ce type de logements suffisamment agréables et confortables pour des familles. En effet, il est important que ces structures soient accueillantes et ne stigmatisent pas les populations qui s'y trouvent. Dans tous les cas, l'étude est lancée et le Conseil administratif attend les résultats de cette prospection pour voir si le projet d'habitat modulaire pour étudiant est bel et bien réalisable en Ville de Genève.

En ce qui concerne les attributions de droit de superficie, il faut savoir que la municipalité dispose d'un récipient d'air relativement important avec la Fondation pour le logement social. Le Conseil administratif a également examiné

l'ensemble des petites surfaces existantes comme le démontre l'affectation à la Ciguè d'une parcelle située à la place des Volontaires. On peut saluer à ce sujet l'ouvrage de l'architecte Charles Pictet dont le plan d'aménagement a largement répondu aux attentes de la Ville. Dans le même ordre d'idées, la Codha a aussi pu bénéficier d'un droit de superficie sur une partie du site d'Artamis et les travaux de construction pourront démarrer dès le 1er avril de cette année.

Il faut bien comprendre que l'octroi de droits de superficie est généralement difficile à mettre en œuvre car cette opération nécessite un équilibre adéquat des plans financiers. La politique menée par le Conseil administratif pour créer du logement à Genève tient à utiliser les trois moteurs dont il dispose, à savoir: les coopératives, la Fondation pour le logement social et la construction en propre même si cette dernière pratique a quelque peu été reléguée au second plan ces dernières années. Enfin, on peut relever que 1000 logements ont été créés à Genève en 2011 dont 360 édifiés sur le territoire communal. L'année suivante, 460 logements ont été réalisés avec l'aide de la Ville de Genève pour créer une offre de loyer suffisamment abordable pour les classes moyennes.

M^{me} Fauconnet relève que la municipalité est propriétaire de plus de 800 parcelles, ce qui en fait un acteur important de la politique foncière menée sur le territoire genevois. Les logements qui se trouvent sur ses terrains lui appartiennent directement et sont en majorité gérés par la GIM. Alors que ce parc immobilier s'élève à environ 5000 logements, il faut savoir que la Ville n'a plus réalisé de logement direct depuis les années 1990. En revanche, elle a remis des surfaces en droit de superficie afin de permettre à des tiers d'édifier des bâtiments et d'en être propriétaires. On constate, par ailleurs, que depuis six ans la commune genevoise a choisi d'intensifier sa politique d'acquisition de terrains que ce soit par des négociations ou par l'exercice de son droit de préemption. Un collaborateur a d'ailleurs récemment été admis dans l'Unité opérations financières pour renforcer ces démarches.

La plupart des acquisitions de terrains effectuées par la Ville ont alors été dédiées au logement et en ce sens, on peut noter la concentration de parcelles récemment obtenues dans le secteur de la rue Jean-Louis-Prévost. En parallèle à cette stratégie d'acquisition, il faut savoir que le département des constructions et de l'aménagement a mené une conduite croissante de la mise en valeur. Cette politique effectuée en collaboration avec le Service de l'urbanisme et la Direction du patrimoine bâti a pour objectif de favoriser la mise en place de PLQ et d'identifier des parcelles acquises par le passé permettant le développement de logements. En plus de mettre à jour les terrains pouvant être remis en droit de superficie, il faut bien évidemment chercher les partenaires capables de prendre en charge ce genre d'opérations.

On peut relever que les terrains dont dispose la municipalité ont des proportions variées et se situent tant dans la zone de développement qu'au centre-

ville. Le Conseil administratif est sollicité par toutes sortes d'organismes qui souhaitent réaliser du logement, qu'il soit social ou spécialisé. Afin de connaître les ambitions de chacun et d'offrir une égalité de traitement dans le cadre de l'octroi de droits de superficie, la Ville a pris l'habitude d'accepter le dialogue avec tout partenaire potentiel.

S'agissant de la réalisation de logement HBM, la Fondation pour le logement social apparaît comme un interlocuteur privilégié, sachant que cet organisme est soumis aux exigences relatives au domaine du marché public. En 2007, un constat a été établi sur le fait que les contrats existants étaient parfois difficiles à mettre en œuvre surtout lorsqu'il s'agissait de garantir le caractère social du logement. Le manque d'exigences environnementales et énergétiques est également apparu, raison pour laquelle la Ville a décidé de créer un nouveau type de contrat incluant ces problématiques. La procédure d'octroi des terrains a également été modifiée et comprend désormais un appel à candidatures permettant une plus grande souplesse sur le choix des partenaires potentiels en fonction des surfaces disponibles. Enfin, un système de calcul des rentes a été mis en place à l'interne afin d'inciter les bénéficiaires de droits de superficie à fournir les efforts nécessaires en ce qui concerne l'aspect social et écologique.

Nonobstant, lorsqu'une surface est retenue pour une valorisation, la Ville étudie tout d'abord le contexte afin de voir s'il est adapté à la réalisation de HBM. Si c'est le cas, la Fondation pour le logement social est le partenaire que la Ville contacte. Les critères pouvant justifier le choix de l'interlocuteur sont relatifs à la taille de l'opération, la répartition sociale dans le secteur ainsi que les possibilités de montage. Ce dernier point consiste à évaluer la nécessité de collaborer avec des associés privés suivant les raisons de construction et l'importance de l'entreprise. Ainsi, une coopérative qui n'est pas soumise aux contraintes du marché public aura plus de facilités à mettre en place un partenariat avec des entités privées que la fondation. Une fois le projet arrivé à maturité, ce dernier est alors envoyé à la fondation qui est libre de l'accepter ou non. Les terrains qu'elle décide de ne pas retenir sont ensuite soumis à un appel à candidature mais il vrai que dans certains cas les autorités de la Ville ont pu identifier leurs partenaires à l'avance, comme cela a été le cas notamment avec la LCHG pour le site de Vieusseux. Lors de l'appel à candidature, l'administration met au point un cahier des charges qui est publié dans la *FAO* et informe directement les organismes qui ont fait part de leur intérêt. Le contenu de l'évaluation porte sur la philosophie du postulant et sa capacité à réaliser son projet. Une fois le dossier retenu, celui-ci est présenté au Conseil municipal qui dispose de la compétence de valider l'octroi du droit de superficie. On peut noter que sur le site de Sécheron 91 logements ont été attribués à la Fondation pour le logement social et 17 pour la Coopérative UV. Concernant le Clos Voltaire, 30 chambres ont été octroyées à la Ciguë. La fondation de la Ville a pour sa part bénéficié de 17 logements à la rue Rousseau et de 35 logements sur la route de Malagnou. Enfin, sur le site d'Artamis, la fondation disposera de 113 logements alors que la Codha en recevra 86.

Question des commissaires et réponses

Q.: Existe-t-il plus de 15 parcelles sans constructions et dévolues à l'aménagement de logements? Possibilité de recevoir la liste exhaustive des parcelles potentiellement constructibles sur le territoire communal genevois. Est-il possible d'avoir des précisions sur le taux de la rente des droits de superficie?

R.: M. Pagani explique qu'en termes de potentialité ces 15 objets sont déjà inclus dans de futurs projets et qu'il s'engage à faire suivre cette information. M^{me} Fauconnet ajoute que la recherche de terrains favorables à la construction a été menée en mars 2012 et cette étude a démontré qu'il n'en existait pas plus d'une quinzaine. Ainsi, si la Ville décide d'approfondir cette analyse, il est fort probable que cet ordre de proportion soit maintenu.

Au sujet du droit de superficie, M^{me} Fauconnet explique que le département utilise une méthode de calcul prévoyant une charge foncière de 542 francs par mètre carré de surface construite. Le résultat trouvé en fonction du nombre des mètres carrés est ensuite capitalisé avec un rendement établi en temps normal à 5%. Néanmoins, si un effort particulier est fourni au niveau social ou écologique ce rendement s'en trouve réduit à 3 ou 4% suivant les cas.

Discussion et vote

A la suite des nombreuses auditions et sans autres demandes et commentaires le président procède à l'ouverture du débat concernant le projet d'arrêté PA-106.

En réponse à une commissaire (EàG) qui voudrait savoir pourquoi l'amendement proposé par le groupe des Verts avance la somme de 1,5 million de francs, le groupe des verts explique que l'aspect financier a été sous-estimé dans le texte premier du projet d'arrêté. Les auditions effectuées par la commission ont démontré que le coût d'une structure modulaire pouvait s'élever à 50 000 francs, l'idée étant de mettre sur pied une trentaine de conteneurs si le projet venait à être adopté. Cela dit, il semble que la mise en place du budget de ce genre de projet appartient véritablement au Conseil administratif.

Un commissaire (UDC) considère, pour sa part, que les prix avancés sont encore sous-évalués. L'exemple d'une entreprise en Valais semble démontrer que le coût d'un logement modulaire tournerait plutôt autour des 80 000 francs. Il faudrait donc préciser ces informations afin que la commission puisse trouver une solution qui empêcherait l'adoption de crédits complémentaires.

Sur cette information, un autre commissaire (PDC) indique que la commission aurait tout intérêt à demander au Conseil administratif la présentation d'une étude. Même si cela devait repousser le vote du projet d'arrêté, ce procédé aurait le mérite de clarifier les opportunités que peuvent représenter de tels investisse-

ments. L'exemple des conteneurs mis en place par le SEVE démontre qu'il ne faut pas se précipiter dans l'estimation des coûts de ce genre de projet. Il propose donc à la commission de supprimer l'article 1 du projet d'arrêté PA-106 puis d'ajouter un amendement à l'article 2 demandant un montant de 100 000 francs pour une étude de faisabilité et de supprimer les articles 3 et 4 étant donné que ces deux derniers points incomberont au Conseil administratif si le projet était adopté. Car il est important que l'administration puisse bénéficier d'au moins 100 000 francs pour effectuer une étude correcte sur la viabilité réelle du projet. En effet, cette démarche permettra à la commission de se prononcer par la suite sur une proposition de réalisation concernant la mise en place des conteneurs. Sans remettre en question le manque de logement qui représente un réel problème, il est important que les autorités puissent offrir un habitat digne à la population.

Rejoignant les suggestions de son collègue, un commissaire (PLR) ajoute que le Conseil municipal reste un organe délibératif, et qu'il a tout intérêt à inciter le Conseil administratif à entreprendre une étude de viabilité afin d'éviter que l'on se retrouve face à des demandes de crédits supplémentaires.

En réponse à un commissaire (S) qui souhaiterait avoir quelques précisions sur les vingt logements modulaires déjà existants en Ville de Genève, comme l'indique l'exposé des motifs du projet d'arrêté, il lui est indiqué que ceux-ci devaient appartenir à un entrepreneur privé et que l'affirmation du projet d'arrêté ne semble plus être d'actualité.

Revenant sur la question d'un crédit d'étude afin de concrétiser l'avance d'un projet qui semble représenter des solutions malgré les difficultés qu'il pourrait y avoir à trouver des terrains, un commissaire MCG serait d'avis de procéder au vote. Celui-ci aura le mérite d'assurer l'estimation des coûts du projet d'arrêté PA-106. Dans le même sens, un commissaire (Ve) considère que la demande d'une étude auprès du Conseil administratif représenterait la première étape d'avancement du projet, car il n'est en effet pas du ressort de la commission d'annoncer les coûts de mise en place de ces structures modulaires. Afin d'assurer la vision professionnelle apportée au projet le montant de ce crédit attribué pourrait même s'élever à 150 000 francs

A contrario, un commissaire (PLR) juge qu'il serait pertinent de mettre fin à ce projet, car bien qu'il soit nécessaire d'apporter des solutions au problème du logement à Genève, il faut pouvoir refuser une idée lorsque cette dernière ne semble pas appropriée. En effet, le manque de terrains à disposition semble restreindre le champ d'action d'un projet proposant une installation temporaire d'aménagements mobiles. Par ailleurs, les coûts avancés dans le texte premier du projet d'arrêté PA-106 doivent être revus à la hausse, ce qui n'encourage pas une solution qui risque de poser à la longue quelques problèmes en ce qui concerne le déplacement des futurs locataires. Alors que les exemples des villes d'Amster-

dam et du Havre ont montré que les logements modulaires étaient généralement installés de façon pérenne, la Ville de Genève risque fort de devoir déplacer plusieurs fois ses conteneurs d'habitation sachant que les espaces libres sont assurément peu nombreux.

A ce stade du débat, le président aimerait rappeler que l'idée de base de ce projet est d'attribuer ces structures pavillonnaires aux étudiants et autres personnes en formation professionnelle. Cela dit, il faut bien comprendre que l'obstacle principal réside dans le manque de terrains disponibles et qu'il est regrettable d'apprendre que les instances cantonales ont donné une réponse négative aux demandes de terrain de l'association Carrefour-Rue, alors que le projet avancé par cette dernière nécessite un peu moins de 2000 mètres carrés.

Toujours à propos de la proposition de crédit d'étude, une commissaire (S) considère la proposition pertinente car ce procédé permettra de mettre au clair la faisabilité du projet. En revanche, elle pense que la commission aurait tort d'y mettre un terme sachant que l'installation de conteneurs représente une solution rapide contrairement à la construction d'un immeuble. Car il ne faut pas oublier qu'une personne nécessitant un toit, étudiant ou autre, apprécierait une telle proposition de logements. Ainsi, la commission aurait tout intérêt à voter un crédit d'études afin de s'assurer des disponibilités de terrains en Ville de Genève, car il est du devoir des conseillers municipaux d'offrir des solutions aux personnes qui les ont élus.

Une commissaire (EàG) explique que l'analyse du projet par la commission a rendu son groupe plus ouvert à ce genre de solution concernant le manque de logement à Genève. Cela étant dit, les propos de M. Pagni semblent indiquer que le département des constructions et de l'aménagement n'a pas attendu la proposition avancée par le groupe socialiste pour démarrer une réflexion à ce sujet. Le travail effectué par le magistrat et ses services en matière de logement semble par ailleurs positif lorsque l'on sait qu'environ 40% des 1000 logements du Canton sont construits sur le territoire municipal. Concernant la question du logement destinés aux étudiants, on peut saluer le partenariat établi entre les instances privées et publiques pour l'aménagement de 135 habitations à Sécheron.

Vu qu'il est important de proposer des solutions viables, le groupe EàG va donc se rallier à la demande d'un crédit d'étude car cette proposition va dans le sens des démarches effectuées par les services du magistrat. Il est en effet important que le Conseil municipal puisse recourir aux services spécialisés pour procéder à une étude efficace de la faisabilité du projet. Il faudra aussi se demander par la suite si la mise en place de logements spécifiquement attribués à des étudiants est adaptée à la situation que connaît la Ville de Genève actuellement. Comme la politique du logement modulaire peut pallier à un manque de logements de façon momentanée, ce genre de solution pourrait convenir au type de population

énoncé par le projet d'arrêté PA-106. Enfin, il est regrettable que d'excellents projets comme celui de l'association Carrefour-Rue ne puissent pas se concrétiser faute d'ouverture de la part des autorités cantonales concernant l'attribution d'une parcelle.

Rebondissant sur ces propos, un commissaire (MCG) rappelle que M. Noël Constant avait indiqué durant son audition que l'association Carrefour-Rue devait faire face à une liste de demande impressionnante dans laquelle était représentées toutes les catégories de la population. Car, selon lui, il faut comprendre que les réfugiés ne sont pas les seuls à se trouver dans un besoin urgent d'être pris en charge car l'expérience sur le terrain démontre que chaque individu peut se retrouver une fois dans une situation de vie précaire. Ainsi, il est nécessaire que les autorités publiques puissent apporter des solutions relativement rapides à la situation actuelle que connaît Genève en ce qui concerne le logement. Même si l'habitat modulaire ne remplit pas toutes les conditions de confort, le projet d'arrêté PA-106 représente une opportunité pouvant offrir des possibilités d'aide concrètes.

La position du groupe UDC, exprimée par un commissaire, est que la problématique principale du logement en Ville de Genève concerne le manque de terrains disponibles. Pour saisir les enjeux que peuvent représenter certains projets en la matière, il faut savoir que les coûts d'aménagement du projet voté par le Canton concernant le relogement d'une centaine de forains à Versoix s'élèvent à 10 millions de francs. Ce genre de chiffre démontre qu'il est pertinent de procéder tout d'abord au vote d'un crédit d'étude ainsi, résultat du travail effectué par l'administration permettra à la commission de saisir concrètement les opportunités que peut offrir le projet d'arrêté PA-106.

Le groupe (PLR), par l'intervention de ces représentant, soulève que la demande d'un tel crédit va à l'encontre des efforts effectués pour prioriser ses investissements. Etant donné la situation actuelle, la commission aurait tort de contrevenir à la politique qui essaie d'être menée par l'organe exécutif de la Ville de Genève. Il considère, nonobstant, qu'il faut laisser au Conseil administratif la liberté de décider du moment opportun pour lancer un crédit d'étude visant à clarifier la disponibilité des terrains au niveau de la municipalité. Il suggère donc, de transformer le projet d'arrêté PA-106 en un simple encouragement invitant le Conseil administratif à se pencher sur cette question.

Par ailleurs, il estime que les propos d'Ensemble à gauche concernant les résultats de la politique de M. Pagani en ce qui concerne le logement sont quelque peu excessifs si l'on considère que cette action se résume à l'annonce d'un préavis de construire. Cela étant dit, il n'est pas interdit que la commission arrive à une conclusion négative lorsqu'un projet ne présente pas de solution suffisamment viable et intéressante. L'état d'urgence ne doit pas être un argument contrai-

gnant le parlement municipal à adopter tout type de proposition. Car outre le fait que le projet d'arrêté PA-106 se trouve confronté à un manque d'espaces disponibles, il semble difficile de proposer un logement d'une durée de trois ans à des étudiants dont le cursus dure plus longtemps. Enfin, il faut également garder à l'esprit que le projet dont il est question ne s'adresse pas aux situations les plus dramatiques contrairement au programme mis en place par l'association Carrefour-Rue.

Enfin, le peu de terrains disponibles s'avère être un frein à la faisabilité du projet et, si l'on prend en compte cette donnée, la Ville aurait tort d'investir de l'argent dans des structures modulaires ne pouvant être déplacées qu'un certain nombre de fois. La mise sur pied de structures modulaires sur des sites potentiellement constructibles risque également de bloquer la construction à Genève. A la vue des problèmes que peut engendrer un tel projet, la commission aurait tout avantage à stopper son étude.

Un commissaire (PDC) indique qu'il se rappelle avoir exprimé les mêmes craintes de blocage concernant les propositions du projet d'arrêté PA-106, mais que les différentes auditions ont démontré l'existence d'un réel besoin de logement pour toute une frange de la population. Il est regrettable de constater que les autorités publiques n'ont pas réussi à anticiper l'importance de la demande en logements pendant de nombreuses années. La commission a donc la responsabilité de demander un crédit d'étude afin de pouvoir évaluer les possibilités que peuvent offrir les structures modulaires en Ville de Genève sans pour autant mettre en difficulté d'autres constructions. En outre, une fois l'étude terminée, la commission pourra très bien décider de mettre un terme au projet suivant les résultats annoncés. Car il est de la responsabilité de la commission d'attribuer le plus grand nombre d'outils à l'administration pour répondre au besoin de logement à Genève.

Une commissaire (EàG), reconnaissant que la situation du logement à Genève offre un nombre d'opportunités passablement restreint aux étudiants et tout en sachant que ce type de population a l'habitude de prendre un premier appartement le temps de sa formation, le projet d'arrêté PA-106 pourrait apporter des solutions intéressantes car les logements modulaires proposés ne risqueront pas d'offrir des logements pérennes. En revanche, il ne faudrait pas que ces structures soient déplacées tous les 5 mois, faute de terrains disponibles et c'est la raison pour laquelle son groupe va rejoindre la proposition d'un crédit d'étude.

Le groupe UDC, par l'intervention d'un de ses commissaires, se demande s'il ne serait pas possible de demander à M^{me} Charollais un compte rendu de la réflexion qui a déjà été menée par les services de la Ville au sujet des pavillons modulaires. Ces informations permettraient à la commission de cadrer les enjeux du projet d'arrêté PA-106 sans forcément avoir besoin de voter un crédit d'étude.

Vu qu'il faut être factuel dans cette période économique difficile, la commission aurait tout intérêt à geler l'objet en attendant les résultats de la prospection avancée par le Conseil administratif. Par ailleurs, cette décision permettrait d'économiser de l'argent tout en laissant la possibilité de relancer le projet d'arrêté par la suite.

Un commissaire (S) soulève le fait que le vote d'un crédit d'étude n'a pas de caractère contraignant. Cette démarche consiste plutôt à offrir au Conseil administratif l'opportunité d'entreprendre une analyse de la situation lorsque ce dernier juge l'occasion opportune. Cela étant dit, il faut bien comprendre que le projet d'arrêté PA-106 a pour objectif de répondre à une demande urgente de logement lorsque l'on sait que la construction d'un immeuble prend plus de 10 ans. Considérant que la Ville préempte des terrains non utilisés en attendant d'avoir suffisamment de parcelles pour entreprendre une construction, Il lui apparaît possible d'utiliser ces espaces pour mettre en place de façon momentanée des habitats de type modulaire. Afin d'avoir une vision plus claire de la situation, la commission devrait se joindre à la proposition de M. Kalbermatten. En outre, le vote d'un crédit d'étude permettra d'exprimer un signal fort auprès du Conseil administratif pour ce qui est des solutions à apporter au manque de logement à Genève.

Le président partage les propos du commissaire (S) car il semble important que la commission puisse exprimer le souhait de se lancer dans ce genre d'initiative. Le fait de connaître le nombre de parcelles disponibles en Ville de Genève permettra à la commission de juger l'opportunité de continuer l'examen du projet d'arrêté PA-106. Cela dit, il semble étonnant que les autorités n'aient pas donné suite à la demande de terrains de l'association Carrefour-Rue car cette dernière ne nécessite pas des parcelles de grande envergure. Il peut donc être intéressant d'ajouter dans le texte du projet une incitation au Conseil administratif à étudier cette question.

Vote

A la suite de quoi et sans autre prise de position, le président propose à la commission de passer au vote du projet d'arrêté PA-106 modifié selon les propositions du groupe démocrate-chrétien. Il rappelle que les articles 1, 3 et 4 seraient supprimés et l'article 2 modifié puisque la somme de 100 000 francs y figurerait pour la mise en place d'un crédit d'études.

Le groupe libéral-radical pense qu'il serait préférable de supprimer l'article 2 afin de circonscrire une dynamique plus générale visant à pousser le Conseil administratif à chercher des terrains et à établir un contact avec différentes associations dont Carrefour-Rue. Ce procédé permettrait d'appuyer les démarches déjà effectuées par l'administration au niveau de la réflexion sur le logement modulaire sans dépenser d'argent.

Le groupe des Verts fait remarquer que le département de M. Pagani aura besoin d'appui financier pour pouvoir procéder à une étude sur le sujet. Vu que les propositions avancées par le projet d'arrêté PA-106 font l'objet de quelques réticences, le vote d'un crédit d'études permettra de clarifier l'opinion de chacun en ce qui concerne la pertinence du projet. Il serait dommage que la commission décide de mettre fin à 6 mois d'auditions sans avoir pu approfondir de façon concrète la faisabilité des propositions d'aménagement de logements modulaires.

Le groupe démocrate-chrétien suggère de modifier les destinataires du projet car il semble plus intéressant de proposer les habitats modulaires aux situations d'urgence plutôt qu'aux personnes en formation.

Le groupe des Verts rappelle que l'objectif premier du projet d'arrêté était d'offrir un domicile aux étudiants car ce type de population offrait moins de risque de pérennisation.

Le président rejoint les propos du groupe des Verts. En effet, l'objet principal du projet est destiné aux personnes en formation et il faudrait garder cette proposition telle quelle. En revanche, il indique qu'il est tout à fait possible d'ajouter au texte une invitation au Conseil administratif en vue de reprendre le dialogue avec l'association Carrefour-Rue qui, elle, s'occupe du logement d'urgence.

Le groupe Ensemble à gauche considère qu'il est important de séparer ces deux points. Il soutient en grande partie ce projet parce qu'il s'adresse aux personnes en formation, mais il faudrait donc s'en tenir à cette idée, tout en ajoutant le soutien de la commission à l'action de l'association Carrefour-Rue en ce qui concerne les structures pavillonnaires. Il rappelle que la commission dispose des compétences nécessaires pour modifier un projet une fois son étude terminée et que, par conséquent, il est donc possible d'élargir les destinataires du projet. Il est également possible de créer un nouveau projet d'arrêté allant dans le sens du logement social, ainsi, la plénière pourra se prononcer sur deux objets distincts.

Le président invite la commission à se tenir au vote du projet d'arrêté PA-106 et le groupe socialiste remarque qu'il est possible de proposer des amendements au texte à la séance plénière comme il est possible de créer un nouveau texte. La commission doit garder à l'esprit qu'il s'agit là de deux éléments différents.

A la suite de quoi, le président met au vote la suspension du projet d'arrêté PA-106. Soumise au vote la proposition est rejetée par 8 non (2 MCG, 2 EàG, 2 S, 1 Ve, 1 DC) contre 3 oui (2 LR, 1 UDC).

Le résident soumet alors au vote l'ensemble des articles proposés:

Article 1 nouveau:

«Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 100 000 francs destiné à une étude de faisabilité sur la possibilité d'empiler les conteneurs, la mise en

normes AEAI, et les besoins en isolation, etc.» L'article 1 nouveau est accepté par 8 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve, 1 DC, 2 MCG) et 3 abstentions (2 LR, 1 UDC).

Article 2 nouveau:

«Le Conseil administratif établit une liste de friches pouvant recevoir ce genre de structures.» L'article 2 nouveau est accepté à l'unanimité.

Article 3 nouveau:

«Le Conseil administratif travaille en collaboration avec les organismes coopératifs, fondations ou associations, qui s'occupent déjà du logement pour personnes en formation ou en situation d'urgence.» L'article 3 nouveau est accepté par 8 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve, 1 DC, 2 MCG) contre 1 non (LR) et 2 abstentions (1 LR, 1 UDC).

Abrogation des anciens articles 1, 4, 5 et 6:

L'abrogation de ces articles est acceptée à l'unanimité.

Vote de la nouvelle invite:

«Le Conseil administratif est chargé de prendre langue avec l'ACG, les communes genevoises et le Canton pour trouver des terrains disponibles.» La nouvelle invite est acceptée à l'unanimité.

Vote du projet d'arrêté PA-106 ainsi amendé:

Le projet d'arrêté PA-106 est accepté par 8 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve, 1 DC, 2 MCG) contre 3 non (2 LR, 1 UDC).

Conclusion

Compte tenu des auditions, explications, réponses aux questions, prises de positions, la majorité de la commission du logement vous recommande, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, d'accepter le projet d'arrêté PA-106.

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 17 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 100 000 francs destiné à une étude de faisabilité sur la possibilité d’empiler les conteneurs, la mise en normes AEAI, et les besoins en isolation, etc.

Art. 2. – Le Conseil administratif établit une liste de friches pouvant recevoir ce genre de structures.

Art. 3. – Le Conseil administratif travaille en collaboration avec les organismes coopératifs, fondations ou associations, qui s’occupent déjà du logement pour personnes en formation ou en situation d’urgence.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de prendre langue avec l’Association des communes genevoises, les communes genevoises et le Canton pour trouver des terrains disponibles.

4 novembre 2013

B. Rapport de minorité de M^{me} Michèle Roulet.

Lors de l'audition de M^{me} Esther Alder à la séance de la commission du logement du 28 janvier 2013 sur le projet d'arrêté PA-106: «Des logements modulaires dans des structures pavillonnaires pour les personnes en formation», la magistrate, qui défend avec conviction le logement modulaire (thème mis en avant durant sa campagne), s'est exprimée en ces termes: «Il est urgent de proposer rapidement des solutions réalisables et peu coûteuses, le logement modulaire est apparu comme un élément de réponse possible.»

On trouve dans cette intervention, en filigrane, ce qui rend, à première vue, ces logements modulaires (containers ou conteneurs) séduisants. Décrits comme une solution innovante, rapide à concrétiser et d'un moindre coût, ces modules seraient une réponse pragmatique pour lutter contre la pénurie de logements et, prétend-on, auraient «juste besoin d'un terrain avec les canalisations d'eau et l'électricité» (exposé des motifs du projet d'arrêté PA-106).

Ce rapport de minorité propose un examen de ce projet d'habitat en conteneurs en reprenant les critères de rapidité, coût, simplicité, mobilité ainsi que le critère urbanistique et environnemental afin que les conseillers municipaux en Ville de Genève puissent aborder cette question avec plus de rigueur.

Critère de rapidité

Rappelons que, pour être introduits sur un terrain à Genève, ces logements modulaires devront obtenir de la part du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) une autorisation, si ce n'est de construire, du moins celle d'installation (cf. L 5 05, art. 1: «Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé: a) élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail.»).

Dès lors, il apparaît comme certain qu'un terrain qui n'est pas dévolu à la construction ne pourra pas être attribué à ces logements modulaires. Le DCTI ne l'acceptera pas. Le DCTI ne peut pas créer, avec ces logements, un vide juridique dans lequel des privés, en attente d'un permis de construire, pourraient s'engouffrer en installant «provisoirement» des conteneurs dans leurs jardins. Par conséquent, seuls des terrains dévolus à la construction pourraient recevoir du DCTI une autorisation pour l'installation de ces conteneurs.

A noter que Genève n'a pas de grandes friches industrielles ni de zones portuaires et encore moins de terrains vagues libres, constructibles, comme il en existe à Londres, Amsterdam ou au Havre, qui ont réalisé des villages de conteneurs. Avec l'exiguïté de son territoire, il est donc difficile de trouver des parcelles ou des terrains provisoirement libres en ville de Genève (ou même dans le canton!) pour accueillir ces structures modulaires. Car, à Genève, et c'est un euphémisme, les terrains dont dispose la Ville sont rares!

Toutefois, en admettant que la Ville trouve des terrains qui remplissent les conditions légales, et qu'elle puisse les mettre à disposition pour l'affectation provisoire de ce type d'habitat, l'installation de conteneurs n'est pas encore garantie.

En effet, le risque d'opposition de riverains sera inévitablement très élevé. Ce projet d'arrêté PA-106 «Des logements modulaire dans des structures pavillonnaires pour les personnes en formation» vise une population jeune, estudiantine, qui apprécie particulièrement la vie festive et nocturne. Dès lors, les riverains, pour se préserver des tapages nocturnes et des nuisances sonores – décuplés par la structure métallique des conteneurs mal isolés du point de vue phonique – ne manqueront pas de déposer oppositions sur oppositions et recours sur recours aux autorisations hypothétiquement délivrées par le DCTI.

A cet égard, il faut citer le projet de Carrefour-Rue, qui vise à loger des exclus dans des conteneurs-logements. Le dynamique président de cette association, Noël Constant, est parvenu à trouver un financement auprès de fondations privées. Néanmoins, alors que le département leur a proposé 9 terrains (dans des communes du canton, mais pas en ville de Genève!), l'association n'a pas pu démarrer son projet en raison des réserves émises par le Groupe de politique foncière. Cet exemple montre que les terrains disponibles sont rarissimes (encore plus en ville de Genève), et que les obstacles pour l'installation de ces modules sont nombreux.

Par ailleurs, une fois installés, ces modules, censés être provisoires, pourraient devenir pérennes si la municipalité ne trouve pas de terrain d'échange lorsqu'il faudrait les déplacer. De quoi paralyser encore un peu plus la construction à Genève!

Il faut aussi envisager que des personnes en formation, qui ne devraient rester que quelques années dans ces logements modulaires, signeraient néanmoins un bail et pourraient, comme tout locataire, déposer des oppositions et recours au déménagement de leur habitat.

C'est dire que, même avec une procédure accélérée de la part du DCTI, la rapidité de l'installation de ces logements modulaires doit être relativisée. Si techniquement parlant, ces conteneurs peuvent être plus ou moins facilement

déplacés et installés, les démarches administratives et les autorisations de différents services (installation eau, électricité, Wi-fi, câbles TV), ajoutées aux oppositions et recours qui ne manqueront pas d'être déposés, invalident ce critère de rapidité, qui n'est qu'un miroir aux alouettes.

Critère de coût

Durant les auditions de la commission du logement, il a été reconnu que les montants prévus dans le projet d'arrêté PA-106 doivent être revus à la hausse. D'une part, en trois ans la réalité immobilière à Genève a évolué. D'autre part, les données sur le prix des conteneurs restent floues. Les auditions effectuées par la commission du logement ont permis d'évaluer le coût d'une structure modulaire à 50 000 francs. Toutefois, d'après un commissaire, qui cite l'exemple d'une entreprise en Valais, cette estimation reste sous-évaluée. D'après ses sources, le coût d'un logement modulaire tournerait autour des 80 000 francs.

Si le projet d'arrêté PA-106 était accepté, le projet prévoyant l'installation d'une trentaine de modules, l'achat des conteneurs coûterait au moins 1,5 million de francs voire 2,4 millions si le prix du conteneur est à 80 000 francs. En outre, à ce prix, doivent être ajoutés les coûts de l'installation des infrastructures (eau, électricité, internet, conduites, panneau solaire), les démarches administratives ainsi que le prix du transport des conteneurs. En effet, Genève n'est pas une ville portuaire. Elle ne bénéficie donc pas de conteneurs maritimes à recycler. Elle devrait par conséquent importer ces modules par la route, ce qui augmenterait encore considérablement l'estimation des coûts.

Quant à l'aménagement intérieur, il faudrait également compter au minimum 4000 francs par module. Enfin, si la Ville veut offrir des logements de type Minergie, les coûts doubleraient, car le standard Minergie implique une isolation avec des laines de verre de 20 cm au lieu des 6 cm par côté. Au final donc, avec les crédits complémentaires inévitables dans ce genre de projet, il faudrait compter entre 2 millions et 3,5 millions pour 30 modules qui ne permettraient de loger qu'une trentaine de personnes. Pas sûr qu'à ce prix, à ce rythme et avec les blocages de chantiers, Genève, en développant ce type de logement modulaire, puisse favoriser la construction de logements!

En outre, lorsque ces conteneurs devront être déplacés, le coût du déménagement sera élevé, particulièrement dans le cas des «quartiers-conteneurs» (superposition de plusieurs étages de conteneurs) où le déménagement devient difficile et onéreux. Car, contrairement à l'idée répandue, ces conteneurs ne sont pas si mobiles. A l'exception de conteneurs aux structures consolidées (à prix très élevés), les conteneurs maritimes, couramment utilisés pour ces «modules-logements», ne supportent pas plus de trois déménagements. En effet, leurs structures

sont fragiles et se dégradent à chaque transport ou déménagement. C'est pourquoi, si Genève voulait installer, provisoirement, des «conteneurs-habitats», elle ne pourrait pas s'inspirer des exemples d'Amsterdam, de Londres et du Havre, qui ont installé des cités conteneurs de façon pérenne ou plutôt, pour être exact, qui ambitionnaient de les rendre pérennes.

Car, à dire vrai, l'expérience de logements modulaires, réalisée au Havre pour y loger des étudiants, a été un échec. Ces conteneurs se sont trouvés rapidement dans de mauvaises conditions. L'air maritime du Havre ayant provoqué une dégradation des taules, d'importants problèmes de moisissure et d'isolation phonique ont péjoré ces conteneurs, les rendant impropres à l'habitat. Si le climat de Genève n'est certes pas maritime, son taux élevé d'humidité pourrait également rapidement détériorer ces conteneurs métalliques. Il serait donc opportun, avant de lancer ce projet de logements modulaires, d'évaluer les terrains disponibles en ville de Genève et les données décrites ci-dessus afin d'analyser si ces logements seraient réellement une solution peu coûteuse, qui permettrait de lutter contre la pénurie de logement.

Par ailleurs, dans le coût de cette opération, doivent figurer les frais d'entretien et du recyclage des conteneurs usés. A cet égard, il est surprenant que les Verts puissent s'enthousiasmer pour ces logements qui, d'un point de vue environnemental, sont une faillite. Ni le transport des conteneurs par la route ni le recyclage des conteneurs usés ni les peintures polluantes pour traiter les surfaces métalliques ni l'isolation thermique et phonique ne permettent de privilégier ce type d'habitat.

Enfin, dernier point, mais pas le moindre, il s'agit d'étudier, au regard du coût de l'opération, l'impact que ces modules pourraient provoquer sur le logement à Genève. On sait, par exemple, que les pavillons pour réfugiés des Eaux-Vives qui, avec le chantier du Ceva, doivent changer de lieu, n'ont pas pu encore être déplacés faute de terrains! Comment Genève pourra-t-elle déménager ces conteneurs puisqu'elle ne dispose pas de terrains, et qu'aucune étude sur la disponibilité de terrain n'a été faite?

Ces conteneurs pourraient également avoir des effets boomerang et faire grimper encore davantage les prix de l'immobilier à Genève en exacerbant la crise de logement. Par ailleurs, il faut également comprendre que ces conteneurs n'offrent pas des prix si attractifs. Si le loyer d'un module est de 400 à 500 francs par mois (pour 14 m²), cela ne revient-il pas à légitimer des loyers de 4000, 5000 à 6000 francs pour un appartement de 140 m²?

C'est pourquoi il faut combattre ce projet de conteneurs, qui va inéluctablement retarder les ouvertures de chantier, figer les trop rares terrains constructibles et aggraver la pénurie de logement à Genève. Est-il nécessaire de rappeler combien la crise du logement coûte cher à Genève (fuite des entreprises, des habitants

en France, dans les cantons de Vaud, Fribourg, Valais... avec les pertes fiscales qui s'ensuivent et les problèmes de circulation induits par les pendulaires)?

Critères environnementaux

Le transport des conteneurs maritimes par la route, les peintures toxiques utilisées pour ces conteneurs qui peuvent causer des intoxications (comme l'atteste le récent cas d'un douanier asphyxié au Havre après avoir ouvert un conteneur sans masque de protection), les enduits à poser sur ces modules en métal pour les protéger de l'humidité et pour les traiter avant réutilisation, le recyclage des conteneurs périmés sont des inconvénients majeurs à souseper.

Il faut savoir que certains pays, comme l'Autriche, ont abandonné l'idée d'utiliser ces conteneurs pour du logement. Ils se sont tournés vers des solutions plus traditionnelles, plus pragmatiques et moins polluantes. Ils ont opté pour des habitations modulaires en bois, qui ont des avantages certains: plus pérennes (durabilité d'une trentaine d'années); utilisation de matériaux indigènes (bois); aisés à construire (modules préfabriqués); faciles à entretenir et à entreposer (pièces démontées qui peuvent s'empiler) et d'une meilleure isolation (phonique et thermique). Par ailleurs, ces habitations en bois, plus favorables pour l'habitat, nécessitent moins de transports routiers et permettent à des métiers de construction de se perpétuer. A cet égard, la Suisse, avec ses abondantes forêts et son expertise dans les constructions en bois (chalets, mayens avec des poutres emboîtées), détient un patrimoine architectural unique au monde dont elle ferait bien de s'inspirer.

La mauvaise isolation phonique et thermique doit également être étudiée avant de lancer ce projet de conteneurs maritimes, transformés en habitat. Quelles sont les répercussions sur la santé de ceux qui habitent ces modules (mauvaise isolation vis-à-vis du bruit extérieur), mais également du proche voisinage (tapage nocturne, nuisances sonores).

Critère urbanistique

Ces structures modulaires, qui permettent un jeu d'assemblage, peuvent sans doute inspirer des architectes pour concevoir des villas voire des quartiers ou pour répondre à l'urgence de logements. Au niveau d'une nation, il peut être opportun de disposer de lots de conteneurs aménagés en habitats pour apporter rapidement un abri à des populations sinistrées lors de catastrophes naturelles. La Croix-Rouge n'a-t-elle pas récemment envisagé de remplacer, dans certains camps de réfugiés, les tentes par des conteneurs? Assurément, les conteneurs, qui comportent un espace cuisine, un espace sanitaire et un espace de repos, peuvent dans une surface réduite à 14 m² offrir des conditions de vie acceptables.

Toutefois, ce type d'habitat n'est pas adapté en ville de Genève. En effet, ce projet ne prend nullement en compte le contexte genevois et son manque crucial de terrains. Dès lors, il est primordial que les terrains à disposition à Genève soient utilisés avec une densification optimale du sol. Il faut savoir, par exemple, que le village de conteneurs de 10 modules, prévu par Carrefour-Rue, s'étendrait sur une surface de 2000 m². Quant au «quartier-conteneurs» sur plusieurs étages (comme la «cité universitaire» d'Amsterdam), le nombre d'étages est limité à 3 ou 4 au maximum. Comparé à la construction d'un immeuble en dur qui peut atteindre dix étages, ces «quartiers-conteneurs» offrent une trop faible densification du sol.

Par ailleurs, il faut aussi prendre en compte que ces habitats-conteneurs ne mettraient pas la Genève internationale en valeur, et que ces structures métalliques peuvent être mal ressenties par le voisinage et par ceux qui y logent. Ce projet d'arrêté PA-106 vise, il est vrai, une population en formation. Dès lors le risque de stigmatisation est plutôt faible. Néanmoins, en ouvrant cette boîte de Pandore (ou ces boîtes de logement!), la tentation d'y loger une autre population plus préférentielle ou sans logement serait grande. Le risque serait alors de stigmatiser encore davantage cette population en créant des cités de conteneurs où la mixité sociale serait mise à mal.

Enfin, il faudrait aussi analyser l'impact que pourrait avoir ces conteneurs sur les métiers de la construction à Genève.

Gouverner, c'est prévoir

L'objectif prioritaire à Genève, c'est de construire des logements et d'avoir une politique réfléchie sur un long terme. Réagir au coup par coup, gaspiller nos forces vives et nos deniers publics en s'embarquant dans des projets illusoirement pragmatiques et séduisants, ne feront qu'aggraver la pénurie de logement à Genève.

Pour combattre une maladie, avant de prescrire un médicament, il faut retracer l'anamnèse du mal. Si la pénurie de logements à Genève est favorisée par le manque de terrains à bâtir, sa crise de logement, aujourd'hui, puise bien davantage ses sources dans la politique du logement qu'elle a menée. Genève n'a pas su (ou voulu) anticiper ses besoins. Les recours incessants, les blocages de plans localisés de quartier, le manque d'ambition en matière de planification urbanistique, ont conduit à la grave pénurie de logements que connaît Genève, et qui prétebite notre économie.

Or, pour lutter efficacement contre cette pénurie de logement, il faut densifier la ville, construire des immeubles, simplifier les procédures administratives, adopter une politique innovante en matière de construction et cesser de bloquer

tous les projets de construction. A cet égard, Genève est championne! On peut, par exemple, citer le projet de création de 112 logements au cœur du quartier de la Jonction, par surélévation des immeubles Honegger qui appartiennent à l'Hospice général (institution sociale sans but lucratif), et qui a reçu une opposition de la Ville de Genève suite au recours du maire alors en fonction...

Rappelons aussi qu'aucune étude n'a été faite sur le coût de ces logements modulaires ni sur leurs effets collatéraux (aggravation de la pénurie de logement). Car, en termes d'utilisation du sol, ces conteneurs sont un véritable gaspillage. L'édification d'un nouvel immeuble de 8 étages, qui a permis, par exemple, à la Cité universitaire de Genève d'augmenter son offre de logements de cinquante pourcents (passant de 600 lits à 900), est une belle réussite. En matière de politique de logements, la Ville de Genève devrait s'inspirer de cette réalisation de l'Etat!

Conclusion

Ce projet de logements-conteneurs (pour une population en formation ou autre) n'est pas approprié à notre contexte genevois. Il ne présente nullement une solution viable et intéressante pour Genève qui aurait tort de diluer ses forces vives et de gaspiller l'argent public dans des structures modulaires, qui aggraveraient encore davantage la pénurie du logement à Genève.

La Ville de Genève a intérêt à construire en dur pour offrir des logements de meilleure qualité, pour mener une véritable politique du logement, qui s'inscrit sur un long terme et pour prioriser ses investissements.

Avec la situation d'urgence que connaît Genève en matière de logement, ce projet de logements-conteneurs serait une errance politique et pourrait être perçu comme un déni des besoins de la population genevoise.

Lors du vote, le groupe libéral-radical et le commissaire présent de l'Union démocratique du centre ont refusé ce projet d'arrêté PA-106.

Pour toutes les raisons développées dans ce rapport de minorité, ils vous invitent à refuser également ce PA-106 et à n'accorder aucun crédit pour une étude de viabilité auprès du Conseil administratif.