

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner le projet d'arrêté du 24 novembre 2010 de Mmes Maria Casares, Salika Wenger, Marie-France Spielmann, Charlotte Meierhofer, Anne Moratti Jung, MM. Christian Zaugg et Alexandre Wisard, renvoyé en commission le 15 février 2011, intitulé: «Des logements pour les personnes en formation».

Rapport de Mme Martine Sumi.

La commission des finances, sous la présidence de M. Robert Pattaroni, a étudié le présent projet d'arrêté lors de ses séances des 29 et 30 mars, ainsi que le 13 avril 2011.

La rapporteuse remercie Mme Sandrine Vuilleumier pour l'indispensable contribution de ses excellentes notes de séances.

Rappel du projet d'arrêté

Considérant:

- que le droit au logement est encore inscrit dans la Constitution qui nous régit;
- que la bulle immobilière genevoise prend des proportions incontrôlables;
- que les loyers proposés en ville sont prohibitifs dans le privé;
- que les jeunes ne peuvent pas accéder à des logements à des prix correspondant à leurs revenus;
- que le système des sous-locations a ses limites;
- qu'un logement c'est plus qu'un lit pour dormir;
- que la Ville a une politique offensive en matière de construction de logements sociaux, notamment à Sécheron (construction au-dessus du parking P+R) et à la place des Volontaires (mise en droit de superficie à la Ciguë), mais que ce n'est pas suffisant;
- que la nécessité d'une mixité sociale et générationnelle en ville est incontournable afin de ne pas créer de ghetto,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de sept de ses membres,

arrête:

Article unique. – Dans tous les projets de construction de logements proposés par le Conseil administratif, il sera tenu compte de la nécessité de prévoir des logements pour les personnes en formation.

Séance du 29 mars 2011

Audition des rédacteurs et rédactrices du projet d'arrêté, en présence de Mme Sandrine Salerno, maire, et de MM. Guillaume Käser et Romain Legros, respectivement président et technicien de la Ciguë

C'est Mme Wenger qui présente le projet d'arrêté et déclare que chacun a pu constater que, s'il est très difficile de se loger à Genève à des prix abordables, la difficulté est encore plus grande pour les personnes en formation. Elle convient d'emblée de remarquer qu'il est un peu excessif d'avoir proposé un arrêté qui stipule qu'il doit être appliqué dans tous les projets. Elle propose immédiatement de reformuler cet arrêté en complétant avec la formule «autant que possible». Elle insiste sur la mixité sociale et le refus des ghettos.

Un membre de la Ciguë est d'avis que ce projet lui semble intéressant et cite le cas du numéro 3, de la rue des Etuves, un immeuble rénové par la Ville et géré par la Gérance immobilière municipale où il y a trois appartements loués à la Ciguë, ainsi que celui du chemin des Ouches, où il y a des familles et des étudiants. La Ciguë a, du reste, déjà des logements en location dans d'autres communes et elle est vivement intéressée à poursuivre ces démarches si l'occasion se présente.

A un commissaire demandant s'il est plus efficace de prévoir des logements pour étudiants dans chaque nouvelle construction ou de mettre à disposition des droits de superficie, le président de la Ciguë répond que ce projet va dans la bonne direction, car le logement pour étudiant-e-s dépend vraiment des opportunités, en fonction de la taille des projets. Selon lui, il est préférable d'attribuer des logements à des étudiant-e-s dans les petits immeubles et d'amener de la diversité dans les grands ensembles du type Sécheron ou Artamis.

Séance du 30 mars 2011

La grande majorité des commissaires semblent prêts à accepter ce projet d'arrêté s'il est nuancé par «dans la mesure du possible», mais s'inquiète de savoir si la forme, soit un projet d'arrêté, est vraiment pertinent, puisqu'il n'est rattaché à aucune réglementation formelle. La forme d'une résolution semble se dessiner.

Certains estiment que cet objet est carrément inutile, voire nuisible, car pouvant, selon eux, mettre en péril des projets de construction par des exigences impossibles. Il suffirait, selon ces commissaires, de modifier les statuts de la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève.

A ce stade, le président rappelle la réalité genevoise: en 1990, on a construit 1007 logements, 514 logements en 1995 et jamais plus de 300 depuis 2000. Il signale qu'il y avait, en 2000, 178 000 personnes à Genève et 191 000 en 2010. Il fait donc remarquer que la construction a sensiblement fléchi, alors que la population a sensiblement augmenté.

Séance du 13 avril 2011

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement

Bien entendu, le Conseil administratif est conscient du manque de logements, en général, pour la population et pour les étudiant-e-s en particulier.

Selon M. Pagani, il faudrait que les gens qui mènent des politiques de formation se préoccupent aussi de loger les personnes en formation en prévoyant des programmes de construction. Il rappelle que, pendant la dernière législature, la Ville a mis en droit de superficie un terrain sur une façade borgne, au 25 de la rue du Stand, à la place des Volontaires, qui a permis de mettre au moins 30 studios à la disposition de la Ciguë. Toute une série de demandes de crédits relais, que le Conseil administratif soutient a également, ont été traitées par la Ville. M. Pagani cite la coopérative la CODHA, sur les terrains d'Artamis, et il précise qu'une centaine de logements seront mis à disposition dans le cadre d'une coopérative, mais pas forcément pour les étudiant-e-s. Le Service des opérations foncières a fait une offre publique de mise en droit de superficie de petits terrains, adaptés pour des coopératives ou des logements pour étudiant-e-s: parc des Chaumettes, rue de la Puiserande, rue des Deux-Ponts.

Les commissaires remercient M. Pagani pour sa présentation et ajoutent qu'ils auraient voulu l'entendre plus précisément sur la proposition faite d'inclure quelques logements pour les étudiants dans tous les projets de construction.

M. Pagani déclare qu'il est extrêmement délicat de mettre systématiquement à disposition, dans tous les projets de construction, des logements pour les étudiant-e-s. Selon lui, il faut déjà discuter des logements d'utilité publique, de l'occupation, du contrôle des loyers et des plans financiers. Ajouter cette contrainte sur toutes les opérations lui paraît extrêmement difficile, voire contre-productif. Il souligne toutefois que la préoccupation contenue dans ce projet d'arrêté est aussi celle du Conseil administratif qui y répond déjà chaque fois que c'est dans l'ordre du possible. Il cite l'exemple des coopératives d'étudiant-e-s et il estime qu'il vaut mieux mettre à disposition, en droit de superficie, de petits terrains pour des coopératives ou l'Université, plutôt que d'intégrer des studios dans de grands projets où le concept et le plan financier sont déjà hyperréglementés. Selon lui, ce n'est vraiment pas une bonne proposition de mettre systématiquement des logements pour étudiant-e-s dans toutes les grandes opérations immobilières. Par contre, il est bon d'intégrer cette problématique dans celle des logements sociaux et des logements correspondants aux besoins prépondérants de la population.

Du point de vue juridique, on peut évidemment tout exiger pour les droits de superficie, mais il faut avant tout que les superficiaires puissent régler leur plan

financier. Il rappelle que, plus on met de conditions, moins la Ville reçoit de redevances sur le droit de superficie. Il ne pense pas que figure dans les statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social la mission de répondre aux besoins des étudiant-e-s. Il conviendrait de vérifier.

Bien que le Conseil administratif soit en faveur de la mixité, cette contrainte est délicate. Si le Conseil municipal veut que la fondation soit pérenne, il faut qu'elle gagne de l'argent. La pièce coûte environ 4500 francs/an à la construction à Genève et un-e étudiant-e ne peut généralement pas payer ce prix. Cela signifie que cette charge supplémentaire devrait être équilibrée par la fondation. Ce n'est pas toujours impossible, mais de loin pas réalisable pour tous les projets. Par contre, la mise à disposition de petits terrains, pas rentables, est une solution plus intéressante et logique pour le logement des personnes en formation.

Après vérification dans les statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, rien n'y est effectivement spécifié dans les buts à propos des logements d'étudiant-e-s. Par contre, une phrase intéressante est relevée dans ces mêmes statuts: «dans la mesure du possible, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social respecte les objectifs poursuivis par le Conseil municipal et le Conseil administratif en matière de construction, d'aménagement et d'attribution de logements».

Le capital de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social étant aussi composé de dons et de legs, il faudrait voir si certains d'entre eux sont destinés spécifiquement aux étudiant-e-s. M. Pagani, et l'ensemble du Conseil administratif du reste, se disent acquis à l'idée que l'on doit mettre à disposition des logements pour les étudiant-e-s. Il ajoute, toutefois, qu'il ne faut pas confondre le logement social et le logement pour étudiant-e-s.

Discussion et vote

Les commissaires trouvent un terrain d'entente, car toutes et tous sont conscients du problème de logement en général, et pour les étudiant-e-s en particulier.

Le président soumet au vote la transformation du projet d'arrêté en résolution, ainsi que deux amendements à son article unique: «et de rénovation» et «dans la mesure du possible».

La résolution ainsi amendée est adoptée à l'unanimité, soit par 13 oui (1 UDC, 1 L, 1 R, 2 DC, 3 S, 3 Ve, 2 AGT).

PROJET DE RÉSOLUTION AMENDÉE R-147

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif que, dans tous les projets de construction et de rénovation de logements qu'il propose, il soit tenu compte, dans la mesure du possible, de la nécessité de prévoir des logements pour les personnes en formation.