

*Date de dépôt: 25 août 2004*

*Messagerie*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

**à l'interpellation urgente écrite de M. Gabriel Barrillier : Pourquoi la CIA devrait-elle construire des logements en France voisine ?**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 10 juin 2004, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

*"Depuis quelques mois, l'on parle beaucoup des intentions de la CIA de réaliser des opérations immobilières en France voisine en raison du manque de terrains et de possibilités à Genève.*

*Du stade de la réflexion dans une optique régionaliste, ces projets semblent devenir de plus en plus concrets, ce qui ne va pas sans poser de sérieux problèmes.*

*Genève est simultanément confrontée à plusieurs réalités très préoccupantes. Une hausse durable de la démographie (plus de 5'000 personnes par an depuis plusieurs années); un taux de chômage élevé; une pénurie dramatique de logements; des déficits structurels et un endettement croissant; des difficultés de déplacement épouvantables.*

*Pour remédier à ces risques de paralysie ou d'apoplexie, il est maintenant largement admis la nécessité de construire un plus grand nombre de logements proches des lieux d'activité situés, qu'on le veuille ou non, à l'intérieur de la couronne genevoise. Ce phénomène d'attraction ne fera que s'accroître avec l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> juin 2004, de la deuxième phase de la libre circulation des personnes.*

*Or, la réponse consistant à se rabattre sur la France voisine, outre qu'elle met le doigt sur nos faiblesses, contradictions et blocages en matière*

*d'aménagement, ne fera qu'accentuer certains des déséquilibres rappelés ci-dessus. C'est d'ailleurs cette analyse qui a motivé la Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG) à proposer une politique plus ambitieuse en matière d'aménagement du territoire. Genève doit prendre en mains son avenir et ne pas compter sur ses voisins pour résoudre ses problèmes de développement.*

*Faut-il encore rappeler, qu'en matière fiscale, le principe appliqué entre Genève et la France (prélèvement au lieu de travail et rétrocession partielle au lieu de domicile) demeure une exception fragile en Europe.*

*Par ailleurs, les investissements importants que pourrait faire la CIA au-delà de la frontière seraient critiquables et problématiques puisqu'ils ne profiteraient pas à l'économie genevoise et n'auraient dans tous les cas pas un effet conjoncturel anticyclique susceptible de soulager partiellement le chômage à Genève. Malgré les accords bilatéraux, l'on observe en effet que les obstacles sont tels que les entreprises genevoises n'ont quasiment aucune possibilité de travailler en France.*

*Que penser enfin de la démarche de la CIA alors que le Conseil d'Etat vient d'exclure les caisses de pension publiques de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) qui présentait, paraît-il, des entraves rédhibitoires à leurs investissements sur le territoire genevois ?*

*Pour toutes ces raisons, je souhaite que, en sa qualité d'employeur payant les deux tiers de la cotisation à la CIA, le Conseil d'Etat prenne position sur ce projet."*

La CIA est impliquée comme partenaire financier potentiel dans un projet de construction de 40 logements sur la commune de Cessy dans le Pays de Gex.

Il ne s'agit pas d'une initiative de la caisse de pension, mais d'un projet réalisé dans le cadre du Comité régional franco-genevois (CRFG) auquel a été associée la CIA.

Le groupe de travail « Logement transfrontalier » du CRFG a été chargé de mettre en place un projet de collaboration transfrontalière de réalisation de logements. L'objectif de cette opération est d'explorer les possibilités d'une telle collaboration à partir d'un exemple concret réel.

L'opération de Cessy a donc pour ambition limitée de servir de révélateur de problèmes soulevés par l'intervention en France voisine d'un investisseur institutionnel genevois et de mieux définir les pistes d'une coopération en matière de logement. Les questions soulevées touchent la définition des catégories sociales visées (à quels locataires seraient destinés ces logements), le niveau des loyers attendu, les types de logements à réaliser, le montage de l'opération (du maître d'ouvrage au maître d'œuvre), la problématique du financement nécessaire pour assurer ce type d'opération, etc.

Actuellement, ce projet a révélé des problèmes de fiscalité française qui pénalisent de manière trop importante le rendement de l'opération et limitent son objectif social. Une demande a été formulée auprès du Ministère français des finances pour lever cet obstacle. Dans l'attente d'une réponse, le projet a été mis en suspens.

Cette opération pilote, par son caractère modeste et exploratoire, ne remet donc pas en question la politique d'investissement immobilier de la CIA sur le canton de Genève, puisque la CIA reste un investisseur prépondérant sur le territoire genevois. En effet, la CIA a investi ces 5 dernières années entre Fr. 80 et 100 millions par an dans les constructions et achats immobiliers et reste actuellement avec plus de 400 logements en construction à Genève le plus gros constructeur.

Il faut également relever que la CIA est tenue de respecter la législation fédérale obligeant les caisses de pension à diversifier leurs placements, y compris à l'intérieur des grandes classe d'actifs comme l'immobilier.

Enfin, il faut noter que le manque de terrains constructibles d'une part, et la reconnaissance de la cuvette genevoise comme bassin de vie et d'emplois d'autre part, imposent la recherche de solutions innovantes en matière de politique du logement par les partenaires publics et privés, prenant en compte la réalité de la problématique transfrontalière.

Pour information, les services de l'administration ont travaillé 2 heures 30 pour élaborer et coordonner la présente réponse.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :  
Robert Hensler

Le président :  
Robert Cramer

**Secrétariat du Grand Conseil****IUE 102**

*Interpellation présentée par le député:*

*M. Gabriel Barrillier*

*Date de dépôt: 8 juin 2004*

*Messagerie*

**Interpellation urgente écrite****Pourquoi la CIA devrait-elle construire des logements en France voisine ?**

Depuis quelques mois, l'on parle beaucoup des intentions de la CIA de réaliser des opérations immobilières en France voisine en raison du manque de terrains et de possibilités à Genève.

Du stade de la réflexion dans une optique régionaliste, ces projets semblent devenir de plus en plus concrets, ce qui ne va pas sans poser de sérieux problèmes.

Genève est simultanément confrontée à plusieurs réalités très préoccupantes. Une hausse durable de la démographie (plus de 5'000 personnes par an depuis plusieurs années) ; un taux de chômage élevé ; une pénurie dramatique de logements ; des déficits structurels et un endettement croissants ; des difficultés de déplacement épouvantables.

Pour remédier à ce risque de paralysie ou d'apoplexie, il est maintenant largement admis la nécessité de construire un plus grand nombre de logements proches des lieux d'activité situés, qu'on le veuille ou non, à l'intérieur de la couronne genevoise. Ce phénomène d'attraction ne fera que s'accroître avec l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> juin 2004, de la deuxième phase de la libre circulation des personnes.

Or, la réponse consistant à se rabattre sur la France voisine, outre qu'elle met le doigt sur nos faiblesses, contradictions et blocages en matière d'aménagement, ne fera qu'accroître certains des déséquilibres rappelés ci-

dessus. C'est d'ailleurs cette analyse qui a motivé la Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG) à proposer une politique plus ambitieuse en matière d'aménagement du territoire. Genève doit prendre en mains son avenir et ne pas compter sur ses voisins pour résoudre ses problèmes de développement.

Faut-il encore rappeler, qu'en matière fiscale, le principe appliqué entre Genève et la France (prélèvement au lieu de travail et rétrocession partielle au lieu de domicile) demeure une exception fragile en Europe.

Par ailleurs, les investissements importants que pourrait faire la CIA au-delà de la frontière seraient critiquables et problématiques puisqu'ils ne profiteraient pas à l'économie genevoise et n'auraient dans tout les cas pas un effet conjoncturel anticyclique susceptible de soulager partiellement le chômage à Genève. Malgré les Accords bilatéraux, l'on observe en effet que les obstacles sont tels que les entreprises genevoises n'ont quasiment aucune possibilité de travailler en France.

Que penser enfin de la démarche de la CIA alors que le Conseil d'Etat vient d'exclure les caisses de pension publiques de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) qui présentait, paraît-il des entraves rédhibitoires à leurs investissements sur le territoire genevois ?

Pour toutes ces raisons, je souhaite que, en sa qualité d'employeur payant les deux tiers de la cotisation à la CIA, le Conseil d'Etat prenne position sur ce projet.