

*Date de dépôt: 26 juin 2008*

*Messagerie*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

**à l'interpellation urgente écrite de M. Alain Charbonnier : Malgré l'absence de grues, verrons-nous un jour des logements d'utilité publique ?**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 13 juin 2008, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

*Considérant :*

- 1. la signature du protocole d'accord sur le logement, le 1<sup>er</sup> décembre 2006, par les membres du groupe de concertation logement, soit le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève, l'Association des communes genevoises (ACG), l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), la Chambre genevoise immobilière (CGI), la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), les Fondations immobilières de droit public (FIDP), l'Intercaisses et le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL);*
- 2. la conférence de presse tenue le 1<sup>er</sup> décembre 2006, notamment par MM. Pierre-François Unger, alors président du Conseil d'Etat, et Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'information, sur les enjeux et mise en œuvre de cet acte décisif pour la relance de la construction de logements;*

3. *le rapport de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat pour la construction de logements d'utilité publique PL 10008-A adopté par le Grand Conseil, le 24 mai 2007, par 89 oui et 3 abstentions;*
4. *les déclarations de Mark Muller lors de la séance du Grand Conseil du 24 mai 2007, soulignant : « Cette marche en avant vers plus de logements à Genève commence donc demain. Elle passera par les Vergers à Meyrin; elle passera par la Chapelle-les-Sciers à Plan-les-Ouates et à Lancy; elle passera par Thônex et les communaux d'Ambilly (...) »;*
5. *les grues que le Parti socialiste attend toujours... selon les déclarations de M. Unger qui déclarait à l'Illustré : « On va construire quelque 2500 logements par an dans les 3 ans à venir. Vous verrez des grues aux Vergers à Meyrin en 2007, à la Chapelle-les-Sciers en 2008 et aux Communaux d'Ambilly en 2009. »;*
6. *l'entrée en vigueur de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) après sa modification au 31 juillet 2007;*
7. *le besoin toujours plus pressant de logements à loyers abordables, tant pour les classes sociales modestes, défavorisées ou précarisées, que pour les classes moyennes;*
8. *la nécessité de voir si les effets attendus se déploient sur les logements neufs et si les volontés affichées par le conseiller d'Etat en charge du DCTI se concrétisent.*

**Ma question est la suivante :**

***Combien de requêtes en autorisation de construire, en application de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), ont-elles été délivrées depuis l'entrée en vigueur de la loi, le 31 juillet 2007 ? Sur combien de logements par catégories portent-elles, et, plus précisément, combien de LUP seront ainsi créés, et où ces logements se situent-ils ? Etant précisé, une nouvelle fois, que ces questions portent sur les logements nouvellement construits et non sur des bâtiments déjà existants.***

## REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat – et pour lui, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) – est en charge de la mise en œuvre de la loi sur la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (I 4 06 – ci-après : LUP). Cette loi est entrée en vigueur le 31 juillet 2007.

Elle constitue la base de la nouvelle politique du logement, basée sur les quatre piliers suivants :

- la constitution et la stabilisation d'un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton, destinés aux ménages les plus modestes du canton, moyennant le respect d'un taux d'effort et d'un taux d'occupation;
- un allègement des contraintes en zone de développement : en réglant la question du type de logements à construire dans un périmètre donné en offrant le choix au constructeur entre la construction de 25% à 50% de logements HM ou en coopérative, d'une part, et la cession à l'Etat à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre, d'autre part;
- le développement de la propriété individuelle et de la coopérative, par l'élargissement du marché de la PPE et, concernant les coopératives, par le renforcement de la politique de mise à disposition de terrains en droit de superficie;
- le maintien des aides personnalisées permettant d'offrir une aide ciblée aux ménages qui en ont besoin.

La LUP constitue l'une des bases légales autour de laquelle s'articule la nouvelle politique du logement. Elle définit les objectifs quantitatifs et temporels des besoins en logements d'utilité publique dans le canton et les caractérise (art 1). Elle prévoit les modalités de contrôle des logements par l'Etat (art. 2) et celles de la protection des locataires en place (art. 3). Enfin elle fixe le montant du crédit d'investissement et les modalités de son utilisation (art. 4).

Par contre, elle n'intervient pas directement dans le processus administratif de délivrance d'une autorisation de construire. C'est ainsi qu'aucune requête en autorisation de construire n'est examinée sous l'angle de l'application de la LUP. En revanche, la proportion de logements d'utilité publique prévue dans les projets est, elle, examinée.

En effet, les pourcentages de logements d'utilité publique et/ou de logements subventionnés à réaliser dans le cadre de nouveaux programmes en zone de développement sur fond villa et agricole sont fixés par l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (ci-après : LGZD), article entré en vigueur le 31 juillet 2007. De fait, tous les projets situés dans les zones précitées, qui font l'objet d'une requête en autorisation de construire déposée dès le 31 juillet 2007, sont examinés scrupuleusement et soumis à l'application de l'article 4A LGZD. Ce travail est effectué au quotidien par les services du DCTI. Néanmoins, les délais liés aux procédures administratives ne permettent pas aux nouvelles dispositions légales de déployer tous leurs effets alors que la loi est entrée en vigueur il y a moins d'une année.

Conscient de cette donnée temporelle, le législateur a également prévu que le crédit d'investissement de 300 000 000 F prévu à l'article 4, alinéa 1, de la LUP peut être utilisé en partie par l'Etat ou, au moyen de dotations de l'Etat, par des fondations de droit public et des communes pour acquérir des immeubles pour en faire des logements d'utilité publique. La négociation par le DCTI du rachat de plus de 1 500 logements par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après : FVABCGe) s'inscrit dans cette démarche et répond aux objectifs fixés.

De plus, les Fondations immobilières de droit public (ci-après : FIDP) et la FPLC sont encouragées au travers de la LUP à accélérer leur action de prospection et de construction de logements d'utilité publique. A titre d'exemple, cent quarante logements d'utilité publique ont été mis en exploitation par la Fondation HBM Emma Kammacher au chemin de la Tambourine au printemps 2008, ainsi que vingt-cinq logements d'utilité publique par la Fondation HBM Jean-Dutoit au 11 boulevard Saint-Georges. D'autres projets de constructions de logements d'utilité publique sont actuellement en cours d'élaboration par les FIDP. Ils potentialisent environ quatre-vingts nouveaux logements d'utilité publique, formalisés dans des accords de principe signés par le Conseil d'Etat.

La LUP définit et encadre un but ambitieux, à savoir constituer en 10 ans un socle pérenne de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc locatif du canton. Les attentes découlant de cette loi sont à la hauteur de la crise du logement qui sévit aujourd'hui sur le canton.

Le Conseil d'Etat s'emploie à cette tâche sans relâche, avec toute la célérité et le sérieux nécessaire, en collaboration et avec l'appui de tous les partenaires signataires du protocole d'accord sur le logement.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte de la présente réponse.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :  
Robert Hensler

Le président :  
Laurent Moutinot