

Date de dépôt : 16 juin 2010

Réponse du Conseil d'Etat

à l'interpellation urgente écrite de M. Christian DANDRES : La Tulette : des logements, mais pas à n'importe quel prix !

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 27 mai 2010, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

Genève connaît une pénurie de logements sans précédent. Le taux de vacance se situe depuis 2002 entre 0.17 et 0.21%. Cette situation, fruit d'un manque de coordination entre une politique économique proactive et une politique du logement mal adaptée, entraîne une surenchère spéculative dans le prix d'acquisition des terrains disponibles à la construction. Ce fléau social a pour corollaire une hausse vertigineuse des loyers.

Pour lutter contre cette dérive hautement préjudiciable, la loi générale sur les zones de développement prévoit un dispositif de contrôle et de limitation de la valorisation des constructions faites sur les parcelles déclassées en zone de développement. En principe, le Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après DCTI) admet qu'un montant de F 1'000.- par mètre carré de surface brute de plancher puisse être valorisé, alors que F 688.- pouvait l'être il y a en core peu. Cette pratique qui autorise déjà des loyers largement supérieurs à ceux répondant aux besoins prépondérants de la population a été remise en cause lors de la vente du secteur situé sur le lieu-dit de la Tulette à Cologny (FAO du 9 avril 2010). Le DCTI s'est écarté sans motif de sa pratique constante pour admettre un prix de vente de F 1'500.- par mètre carré de surface brute de plancher.

Cette volte-face constitue un signal important pour les propriétaires désireux de vendre leurs biens-fonds. Il est de nature à faire naître un espoir de pouvoir dans le futur obtenir des largesses similaires à celles concédées au nouveau propriétaire du secteur de la Tulette, Promotions immobilières Coligny Genève SA. La décision prise par le DCTI peut donc être tenue pour une entrave à la construction de logement et nuit de manière considérable tant aux locataires qu'aux entrepreneurs, à la seule faveur des propriétaires fonciers.

Ma question est la suivante :

Quelles mesures le gouvernement cantonal entend prendre afin de garantir que les p rétentions pécuniaires des propriétaires fonciers n'entravent pas la construction de logements dont les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population ?

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

La pratique de l'office du logement n°PA/SI/001.02 relative aux prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en ZD est accessible à l'adresse suivante :

http://www.ge.ch/logement/pdf/PA_SI_032_prix_plans.pdf.

Elle est complétée par le formulaire officiel pour l'estimation des biens immobiliers bâtis sis en ZD, qui lui est accessible à l'adresse : <http://www.ge.ch/logement/doc/estimations.xls>.

Il ressort de ces documents que le prix admis pour les terrains bâtis est bien de 1000 F/m² pour une affectation résidentielle, auxquels s'ajoutent toutefois la valeur de remplacement des constructions existantes, des aménagements extérieurs, de l'arborisation et des raccordements aux réseaux. Le prix admis peut être donc toujours supérieur à 1000 F/m² et il n'est pas rare de parvenir à un prix de l'ordre de 1500 F/m², notamment dans les cas où des constructions de qualité reposent sur de petites parcelles ou si, comme dans le cas d'espèce, l'arborisation est exceptionnelle et constitue un rare témoignage de l'histoire du paysage genevois.

L'objectif de la pratique susvisée consiste à fixer les plafonds admis pour les prix des terrains sis en zone de développement, en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi. Elle n'entrave donc pas la construction de logements mais au contraire incite les propriétaires à mettre en valeur leur terrains.

Cela étant, dans le cas particulier il convient de souligner que malgré toutes les particularités liées à l'arborisation de la parcelle, les plafonds de loyers pour les logements subventionnés sera pleinement respectés, des engagements ayant été pris au surplus pour une limitation des prix de vente des PPE ce qui n'est dans la règle pas le cas.

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

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP