

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 29 novembre 2004

Messagerie

Projet de loi

ouvrant un crédit d'investissement de 35 000 000 F au titre de participation permanente en faveur des fondations immobilières de droit public chargées de construire, d'acquérir et de gérer des logements destinés aux personnes à revenu très modeste (HBM)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'investissement de 35 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour la constitution d'un capital de dotation de l'Etat de Genève en faveur des fondations immobilières de droit public chargées de construire, d'acquérir et de gérer des logements destinés aux personnes à revenu très modeste (HBM).

Art. 2 Inscription au patrimoine administratif

Ce capital de dotation est inscrit dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif sous « participation permanente – fondations immobilières de droit public ».

Art. 3 Budget d'investissement

Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2005 sous la rubrique 56.02.00.523.01.

Art. 4 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt hors cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts sont à couvrir par l'impôt.

Art. 5 Amortissement

En raison de la nature de l'investissement, celui-ci ne donne pas lieu à amortissement.

Art. 6 But

Ce crédit doit permettre au Conseil d'Etat de financer des projets de construction ou d'acquisition, par les fondations immobilières de droit public, de bâtiments de logements HBM destinés aux personnes à revenu modeste.

Art. 7 Durée

Ce crédit est ouvert pour une durée indéterminée, jusqu'à son utilisation complète conformément au but défini à l'article 6.

Art. 8 Aliénation du bien

En cas d'aliénation d'un bâtiment, les fondations immobilières de droit public rétrocèdent à l'Etat le montant correspondant à la valeur de sa participation permanente.

Art. 9 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Art. 10 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le 21 juin 1991, votre Grand Conseil adoptait la loi pour un plan d'urgence-logements (loi n° 6689 - I 4 40) dont les objectifs étaient précisés à l'article 1, alinéas 1 à 3 :

¹ *Afin de résorber la pénurie de logements destinés aux personnes à revenu très modeste, l'Etat prend des mesures urgentes en vue de la création d'au moins 3000 logements à loyer bon marché (ci-après les logements).*

² *Les trois quarts au moins des logements doivent être entièrement nouveaux. Les autres logements peuvent être des logements existants répondant aux critères de la présente loi.*

³ *Les logements sont mis sur le marché dans les huit ans suivant l'entrée en vigueur de la présente loi.*

Pour atteindre ces buts, le Grand Conseil a ouvert au Conseil d'Etat, depuis 1991, quatre crédits pour un montant total de 123 500 000 F, en vertu des lois suivantes :

Loi du 8 mars 1991 (PL 6617)	31 500 000 F
Loi du 7 octobre 1993 (PL 6990)	32 000 000 F
Loi du 15 septembre 1995 (PL 7244)	30 000 000 F
Loi du 5 octobre 2001 (PL 8488)	<u>30 000 000 F</u>
Total	123 500 000 F

Ces crédits ont permis de financer des subventions d'investissement aux fondations immobilières de droit public, aux fins de construction de nouveaux bâtiments HBM ou d'achat de bâtiments existants à rattacher au parc HBM.

C'est ainsi, comme nous le détaillerons ci-après, que, de 1991 à ce jour, 680 logements existants ont été achetés par les fondations de droit public et que 1653 nouveaux logements HBM ont été construits ou sont en cours de construction, dont 296 sans dotation de l'Etat.

Le crédit demandé par le présent projet de loi permettra d'atteindre l'objectif fixé par votre Grand Conseil en 1991 en ce qui concerne les 750 logements existants à incorporer dans le parc HBM. Pour ce qui est des logements nouveaux, il rendra possible la construction de 323 logements

HBM neufs, ce qui portera à 1976 le nombre de nouveaux logements HBM créés depuis 1991 (au lieu des 2250 logements prévus par la loi).

Avant de vous fournir de plus amples informations sur l'utilisation qui sera faite du nouveau crédit que nous vous proposons et sur les logements qu'il permettra de construire, nous vous présentons ci-après le bilan détaillé de l'utilisation faite jusqu'à ce jour des quatre crédits déjà votés, au regard de l'objectif de création des 3000 logements HBM :

1. Achats de bâtiments existants (680 logements)

Rue Racine 8, Genève	2 000 000 F
Rue des Allobroges 17-25, Genève	3 500 000 F
Rue Hoffmann 3-5, Genève	3 230 000 F
Avenue Pictet-de-Rochemont 21, Genève	565 000 F
Quai Charles-Page 1, Genève	716 000 F
Boulevard du Pont-d'Arve 10-12, Genève	700 000 F
Rue Voltaire 6, Genève	565 000 F
Rue de Lausanne 59, Genève	702 000 F
Rue de Lyon 63, Genève	680 000 F
Rue Cavour 13, Genève	342 000 F
Rue Cramer 1-3-5, Genève	3 000 000 F
Rue de Lausanne 75, Genève	1 000 000 F
Rue du Belvédère 4, Genève	1 200 000 F
Rue de Montbrillant 24, Genève	1 200 000 F
Rue des Savoises 11-17, Genève	660 000 F
Rue du Colonel-Coutau 17, Genève	760 000 F
Avenue du Lignon 14, Vernier	1 170 000 F
Chemin François-Chavaz 28-30, Onex	800 000 F
Rue de la Golette 5-13, Meyrin (acompte)	3 800 000 F
Chemin de Grange-Canal 24-24A, Chêne-Bougeries	1 148 000 F
Rue de Monthoux 34, Genève	<u>850 000 F</u>
Total = (680 logements)	28 588 000 F

Tous ces immeubles, à l'exception de ceux énumérés ci-après, ont fait l'objet de travaux de rénovation, parfois très importants, qui ont été financés par le recours à l'emprunt, sans nouvelles dotations de l'Etat. Les immeubles

sis rue Hoffmann 3-5 sont en cours de rénovation. Les études sont en cours pour des travaux d'entretien et de rénovation pour les bâtiments sis avenue du Lignon 14, chemin François-Chavaz 28-30, rue de la Golette 5-13, rue des Savoises 11-17 et rue du Colonel-Coutau 17. En revanche, les immeubles sis rue de Monthoux 34 et chemin de Grange-Canal 24-24A, actuellement déjà soumis à la LGL en catégorie 2 HLM, seront rangés dans la catégorie 1 HBM sans que des travaux soient nécessaires.

2. Construction de nouveaux bâtiments HBM (1357 logements)

Avenue Adrien-Jeandin 3, Thônex	1 500 000 F
Rue Jean-Simonet 18, Vernier	1 700 000 F
Passage Baud-Bovy 12, Genève	2 300 000 F
Chemin des Tulipiers 25-31, Genève	7 000 000 F
Route des Fayards 254 à 262 et 272 à 274, Versoix	11 925 000 F
Ch. M.-Braillard 1-3, Av. G.-Motta 25-27, Genève	2 900 000 F
Avenue Soret 24 à 32, Genève	5 310 000 F
Chemin du Nant-de-Crève-Cœur 17, Versoix	3 000 000 F
Route du Pont-de-la-Fin 3-5, Bardonnex	2 000 000 F
Rue de Montbrillant 20-22, Genève	2 750 000 F
Route de Sous-Moulin 15-17, Chêne-Bourg	1 766 150 F
Route de Jussy 20-20A-20B, Thônex	3 525 000 F
Chemin du Champ-Budin 5-7-13-15, Perly	2 957 000 F
Avenue Petit-Senn 41-41A, Chêne-Bourg	940 000 F
Chemin Curé-Desclouds 1-3 et 41 à 49, Thônex	5 550 390 F
Route de Sauverny 43-45, Versoix	1 840 000 F
Chemin des Tuileries 126-134, Bellevue	2 468 000 F
Avenue de la Roseraie 40, Genève (acompte)	760 000 F
Route du Vélodrome 56-60 et 74-82 et chemin du Clos 97-103, Plan-les-Ouates	7 000 000 F
Square Clair-Matin 28 A-C, Lancy (acompte)	300 000 F
Avenue H.-Golay 11-15 et chemin des Ouches 18-20 et 26-28, Genève (acompte)	2 449 000 F
Rue Ferrier, rue Rothschild, Genève (acompte)	3 600 000 F
Chemin de la Milice 16 A-B-C, Plan-les-Ouates	2 400 000 F
Rue Gardiol 4-6, rue Sonnex 15-17, Grand-Saconnex (acompte)	4 000 000 F

Avenue de Châtelaine 72-74, Vernier	1 732 000 F
Rue de Genève 21-23, Chêne-Bourg	2 950 000 F
Chemin de Carabot 33-39 et chemin Ed.-Vallet 7-13, Bernex et Confignon (acompte)	<u>5 000 000 F</u>
Total = (1357 logements)	<u>89 622 540 F</u>
Total des dotations versées :	118 210 540 F

Tous les nouveaux bâtiments susvisés sont construits ou en construction, à l'exception de :

- Avenue de la Roseaie : ce projet a été retardé pendant plusieurs années par diverses procédures. Actuellement, des servitudes doivent encore être radiées pour permettre l'ouverture du chantier ;
- Square Clair-Matin : l'autorisation de construire a été délivrée en mai 2004.

3. Nouveaux bâtiments HBM construits sans dotation (296 logements)

- Avenue de la Roseaie 34-36-38 et 66-68-70 : immeubles construits sur des terrains propriété de la Fondation HBM Camille Martin;
- Route de Saint-Julien 4-6 : opération de la Fondation HLM de la Ville de Carouge;
- Rue de Lancy 5 : immeuble construit sur un terrain propriété de la Fondation HBM Emma Kammacher;
- Rue de La Tambourine 44-60 : immeubles construits par la Société coopérative Cooplog – chemin Vert sur un terrain de l'Etat en droit de superficie;
- Rue Pestalozzi 29 : immeuble construit par la Société coopérative Cooplog rue Pestalozzi sur un terrain privé en droit de superficie;
- De plus, un bâtiment HBM pour personnes âgées, sis passage Baud-Bovy 14, a été édifié moyennant une subvention d'investissement cantonale selon une loi ad hoc du 15 avril 1988.

Au total, lorsque tous les bâtiments susvisés seront construits, le parc HBM comptera 2333 logements de plus, depuis 1991. Les objectifs fixés par la loi de 1991 (750 logements existants et 2250 logements nouveaux) ne seront par conséquent pas encore atteints, malgré les efforts importants consentis par l'Etat et les fondations immobilières de droit public.

Le programme de construction et d'achat de nouveaux immeubles HBM doit par conséquent être poursuivi. C'est la raison pour laquelle, le Conseil

d'Etat vous propose, Mesdames et Messieurs les députés, une cinquième demande de crédit en relation avec la loi pour le plan d'urgence-logements de 1991.

Les précédents crédits, au montant total de 123 500 000 F, ont été utilisés à concurrence de 118 210 540 F (cf. chiffres 1 et 2 ci-dessus). Il reste par conséquent un montant disponible de 5 289 460 F, auquel il faut ajouter, si le présent projet de loi est accepté, la somme de 35 000 000 F. C'est donc un montant total de 40 289 460 F dont disposera le Conseil d'Etat pour poursuivre la création de logements HBM, dont le besoin s'est encore sensiblement accentué ces dernières années.

Ce crédit sera tout d'abord utilisé, à concurrence de 17 150 000 F, pour payer le solde des dotations pour les opérations HBM en cours, pour lesquelles des acomptes ont déjà été versés. Nous précisons, à ce sujet, que pour les opérations d'une certaine importance, et afin de gérer au mieux la trésorerie de l'Etat, les versements des dotations aux fondations sont échelonnés en fonction de l'avancement des projets et de l'évolution des dépenses.

Les opérations concernées sont les suivantes :

- Rue de la Golette 5-13 : immeubles existants achetés en 2002; les études pour la rénovation de ces bâtiments et leur extension éventuelle sont en cours. Solde de dotation prévu : 2 600 000 F;
- Avenue de la Roseraie 40 : solde de dotation prévu : 1 140 000 F;
- Square Clair-Matin 28 : solde de dotation prévu : 2 100 000 F;
- Avenue Henri Golay et chemin des Ouches : travaux en cours. Solde prévu : 2 500 000 F;
- Rue Ferrier, rue Rothschild : travaux en cours. Solde prévu : 4 550 000 F;
- Rue Gardiol, rue Sonnex : travaux en cours. Solde prévu : 2 260 000 F;
- Chemin Carobot, chemin E.-Vallet : les travaux de construction ont débuté en 2004. Solde prévu : 2 000 000 F.

Pour le surplus, le crédit demandé sera utilisé prioritairement pour la construction de nouveaux logements HBM. Plusieurs projets sont actuellement à l'étude auprès des fondations immobilières de droit public, qui travaillent en étroite collaboration avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et les services concernés du DAEL (direction du logement, service des opérations foncières, division de la gérance).

Il s'agit des opérations suivantes :

- Rue de la Tambourine, Pinchat (ex-terrains Battelle) : ces terrains ont été achetés par l'Etat en juillet 2001. Les droits à bâtir pour deux bâtiments seront cédés à la Fondation HBM Emma Kammacher pour la construction d'environ 120 logements. Les études d'infrastructure sont en cours;
- Rue Carteret 25 : projet de 30 logements sur des terrains propriété de la Fondation HBM Jean Dutoit. Demande préalable déposée par la fondation et acceptée par le DAEL le 9 octobre 2003;
- Chemin de Sous-Bois, chemin des Fleurettes : deux parcelles propriété de l'Etat seront cédées à la Fondation HBM Jean Dutoit pour la construction de 24 logements. Procédure AIMP en cours;
- Chemin de la Voie Creuse : immeubles de 61 logements qui seront achetés "clés en mains" par la Fondation HBM Jean Dutoit. Demande d'autorisation de construire déposée le 30 janvier 2004;
- Avenue Trembley 7 : projet de 14 logements. La demande d'autorisation de construire a été déposée. L'accord de principe en catégorie HBM a été délivré par la direction du logement le 14 septembre 2004 ;
- Boulevard Saint-Georges 11 : l'Etat est copropriétaire du terrain. Un projet de 14 logements est à l'étude et une demande d'autorisation de construire sera déposée prochainement;
- Route de Suisse 11, Versoix : des démarches sont en cours pour l'achat de droits à bâtir. S'il aboutit, le projet comprendra une dizaine de logements;
- Route de Meyrin 13-29 : demande de renseignements déposée par la Fondation HBM Jean Dutoit, propriétaire des terrains. Projet de démolition des logements existants pour construire un EMS et 6 bâtiments HBM. Gain en logements : 36;
- Route du Vélodrome, Plan-les-Ouates : à ce jour, la Fondation HBM Emma Kammacher a déjà construit 99 logements dans ce secteur. Un dernier bâtiment pourra être construit suite à la libération d'une villa. Ce projet comprendra 14 logements.

Globalement, ces projets représentent 323 nouveaux logements HBM, pour un montant de dotations d'environ 23 000 000 F.

En ce qui concerne l'achat d'immeubles existants pour les rattacher au parc HBM, les opérations offertes sur le marché sont étudiées conjointement par la Commission administrative des fondations immobilières de droit public (CAFI), la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), la direction du logement et le service des opérations foncières (DAEL) dont les représentants se réunissent

régulièrement au sein d'un groupe de travail ad hoc. Plusieurs dossiers ont actuellement été jugés intéressants; s'ils aboutissent, ils représenteront 73 logements HBM supplémentaires. Compte tenu des 680 logements des bâtiments existants déjà achetés par les fondations HBM (cf. chiffre 1 ci-dessus), l'objectif fixé par la loi pour un plan d'urgence-logements, du 21 juin 1991, sera alors atteint en ce qui concerne l'achat de logements existants, qui ne doivent pas dépasser le quart des 3000 logements requis par la loi (article 1, alinéa 2). Les fondations HBM pourront néanmoins continuer une politique d'achat de bâtiments existants, mais ces acquisitions devront être financées sans nouvelle dotation de l'Etat.

Mais la priorité devra bien entendu être accordée à la construction de logements HBM neufs car il manquera encore un peu moins de 300 logements HBM nouveaux à créer pour respecter le but de 2250 logements nouveaux fixé par la loi pour un plan d'urgence-logements.

Le crédit pour financer ces 300 logements ne peut cependant pas être demandé à votre Grand Conseil à l'heure actuelle car les projets qui sont à l'étude auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et des fondations immobilières de droit public ne sont pas suffisamment avancés, à ce jour, pour pouvoir être planifiés et chiffrés sérieusement. Le moment venu, nous proposerons à votre Grand Conseil un dernier crédit pour permettre d'atteindre tous les objectifs fixés par la loi. Ce crédit sera cependant sensiblement moins important que les précédents, car si théoriquement un montant de l'ordre de 20 000 000 F sera encore nécessaire, nous pourrions vraisemblablement compter sur un auto-financement de la part des fondations de droit public, dont la situation financière est désormais très saine.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- *Préavis technique*

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

PL ouvrant un crédit d'investissement de 35 000 000 F en faveur des Fondations immobilières de droit public

Projet présenté par le DAEL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Résultat récurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	0	550'000	962'500	962'500	962'500	962'500	962'500	962'500
Charges en personnel [30] <small>(augmentation des charges de personnel, formation, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31]	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges en matériel et véhicule <small>(mobilier, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment <small>(fluides (eau, énergie, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32 + 33]	0	550'000	962'500	962'500	962'500	962'500	962'500	962'500
Intérêts (report tableau)	0	550'000	962'500	962'500	962'500	962'500	962'500	962'500
Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0
Perte comptable [330]	0	0	0	0	0	0	0	0
Provision [338] (préciser la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] <small>(subvention accordée à des tiers, prestation en nature)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] <small>(augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] <small>(revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus)	0	550'000	962'500	962'500	962'500	962'500	962'500	962'500
Remarques :								
-								
-								
-								

Signature du responsable financier :

Date :



Département des finances
Administration des finances de l'Etat

République et
Canton de Genève



PREAVIS TECHNIQUE

fonctionnement
 investissement

boucllement
 autre

rubriques n° 56.02.00.523.01

1. Objet

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 35 000 000 F au titre de participation permanente en faveur des fondations immobilières de droit public chargées de construire, d'acquérir et de gérer des logements destinés aux personnes à revenu très modeste (HBM).

2. Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet

(en millions de francs)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.55	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des charges de fonctionnement	0.55	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+4	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des revenus de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de fonctionnement	0.55	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96

3. Financement

Ce crédit d'investissement, réparti en tranches annuelles, devra être inscrit au budget d'investissement dès 2005.


Il devra entrer dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2005, sous réserve de la réduction technique globale à opérer. Dans ce cadre, ce préavis ne garantit pas que les tranches annuelles du crédit d'investissement pourront être automatiquement versées.

4. Remarques

Ce projet concerne une participation permanente non rémunérée accordée par l'Etat, inscrite en tant que fonds propres dans les comptes des Fondations immobilières de droit public.

Reste posée la problématique de la présence d'une subvention tacite (relative à la rémunération de la participation permanente) accordée à une Fondation de droit public.

Le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement indique : "Avec le projet de loi présenté, les dotations attribuées aux fondations s'élèveraient à 158 500 000 F. Il est en revanche prématuré d'ajouter à cette somme les 20 000 000 F mentionnés dans l'exposé des motifs et qui correspondent à une estimation pour le financement de projets encore inconnus à ce jour. De plus, un nouveau projet de loi ne sera peut-être pas nécessaire, ou d'un montant réduit, selon les possibilités d'autofinancement des fondations qui existeront le moment venu."


Yves Delévaux


Marc Gloria

Genève, le 28 octobre 2004

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL et son exposé des motifs transmis le 20 octobre 2004 et les tableaux financiers transmis le 30 septembre 2004. L'Administration des Finances de l'Etat n'est plus engagée en cas de modifications ultérieures à la date du préavis technique.

Pris connaissance le :

Signature du responsable financier :