

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 1^{er} mars 2007

Messagerie

Projet de loi pour la construction de logements d'utilité publique

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

Art. 1 But et définitions

¹ Dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur de la loi, l'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements.

² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux d'occupation définis par le règlement sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

³ Des logements d'utilité publique peuvent également être détenus par toute autre entité si celle-ci s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

Art. 2 Contrôle de l'Etat

¹ L'acquisition, la construction et l'exploitation de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.

² Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat tant qu'ils sont propriété d'une fondation de droit public, d'une commune ou d'un organisme sans but lucratif. Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans.

³ Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 sont applicables par analogie.

⁴ Pour le surplus, les rapports entre l'Etat et les propriétaires de logements d'utilité publique sont définis par le règlement et par convention.

⁵ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le présent crédit d'investissement peuvent être cédés à une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique.

Art. 3 Protection des locataires

¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation au moyen du présent crédit d'investissement, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.

² Le taux d'effort et le taux d'occupation sont appliqués dès l'acquisition de l'immeuble :

- a) aux locataires en place qui répondent aux normes applicables;
- b) aux nouveaux locataires.

Art. 4 Crédit d'investissement

¹ Un crédit d'investissement global de 300 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour la constitution du parc de logements d'utilité publique.

² Il se décompose de la manière suivante :

• dotations	270 000 000 F
• constructions, achats	30 000 000 F
• Total	300 000 000 F

³ Le crédit est utilisé par l'Etat ou, au moyen de dotations de l'Etat, par des fondations de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire, acquérir et gérer des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.

Art. 5 Inscription au patrimoine administratif

Le capital de dotation sera inscrit dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif sous « participation permanente – parc de logements d'utilité publique ».

Art. 6 Budget d'investissement

¹ Le crédit sera réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2007 sous les rubriques suivantes :

- 05.06.08.00 503 0 0653 (constructions, achats),
- 05.06.08.00 523 0 0650 (dotations).

² De 2007 à 2016, un montant annuel moyen de 30 000 000 F est inscrit au budget d'investissement de l'Etat de Genève. Le montant annuel inscrit au budget d'investissement ne peut pas dépasser le double de la moyenne annuelle, soit 60 000 000 F.

Art. 7 Financement et charges financières

¹ Pour la part affectée aux dotations, le financement du 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.

² Pour la part affectée aux constructions, le financement du crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt dans le cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts et en amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Art. 8 Amortissement

¹ Pour la part affectée aux dotations, en raison de la nature de l'investissement, celui-ci ne donne pas lieu à amortissement.

² Pour la part affectée aux constructions, l'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 9 Rémunération du capital de dotation

Le capital de dotation fait l'objet d'une rémunération par les fondations bénéficiaires selon des conditions fixées par le Conseil d'Etat.

Art. 10 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. 11 Autorité compétente

L'autorité compétente pour l'application de la présente loi est le département des constructions et des technologies de l'information.

Art. 12 Exécution

Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution.

Art. 13 Evaluation et information du Grand Conseil

¹ Les effets de la présente loi sont évalués 10 ans après son entrée en vigueur.

² Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un rapport communiquant les résultats de cette évaluation.

Art. 14 Entrée en vigueur

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

Art. 15 Modifications à une autre loi

La loi générale sur les zones de développement (LGZD), du 29 juin 1957, (L 1 35) est modifiée comme suit :

Art. 4A (nouveau) Catégories de logements

¹ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30% du programme, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

² Dans les périmètres déclassés en zone de développement après le 1^{er} janvier 2007 et dont la zone primaire est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 15% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, d'une part, et la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison de 15% du programme, d'autre part, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

³ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole, ainsi que dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé des logements d'utilité publique pour au moins un quart du programme et des logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation pour un autre quart. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut être contraint de céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

⁴ La présente disposition est applicable pendant 10 ans à compter de son entrée en vigueur. A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.

⁵ Si l'économie du projet l'exige, le département des constructions et des technologies de l'information peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. Dans de tels cas, celui qui réalise des logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, de plan de zone, voire de la région considérée. Dans des cas de peu d'importance, le département peut renoncer à cette exigence.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Parmi les objectifs mis en exergue dans le discours de Saint-Pierre du 5 décembre 2005 figure la construction de logements en plus grand nombre. Cet objectif est unanimement reconnu comme étant primordial, dès lors que l'augmentation de l'offre d'appartements permettra de loger à Genève ceux qui, aujourd'hui, tout en travaillant dans notre canton, sont contraints de se domicilier en France (voisine ou non) ou dans le canton de Vaud. Un tel résultat aura principalement les effets suivants : loger les Genevois à des conditions financières et sociales décentes, augmenter l'assiette fiscale du canton, préserver son attractivité économique et limiter le trafic pendulaire et ses nuisances.

Par ailleurs, la relance de la construction ne pourra qu'avoir des retombées positives sur l'activité économique locale et l'emploi.

La réalisation de cet objectif suppose immanquablement la redéfinition de la politique du logement. De surcroît, seule une politique faisant l'objet d'un large consensus est de nature à décriper le débat sur ce thème et de relancer durablement la construction de logements à Genève.

Après plusieurs années de tensions sur le thème du logement, ces conditions semblent réalisées. En effet, les partenaires concernés ont signé, en date du 1^{er} décembre 2006, un accord qui peut être qualifié d'historique et qui établit les fondements de la politique du logement de Genève pour la décennie à venir (voir annexe 1).

L'objet du présent projet de loi est de concrétiser les termes de cet accord, en particulier son article IX, en offrant à l'Etat les moyens financiers nécessaires et en inscrivant dans la loi les proportions d'appartements de diverses catégories qui seront construits dans le canton ces dix prochaines années.

Avant de revenir en détail sur les termes de cet accord, il convient de rappeler le contexte dans lequel le canton de Genève se trouve, ainsi que la genèse du projet qui vous est soumis.

1. Contexte

1.1 La situation du marché du logement dans le canton de Genève

La pénurie de logements frappe fortement le canton de Genève depuis plusieurs années. En effet, la proportion de logements vacants est inférieure à 1,5% depuis 1998 et se situe, en 2006, à 0,15% (fig. 1).

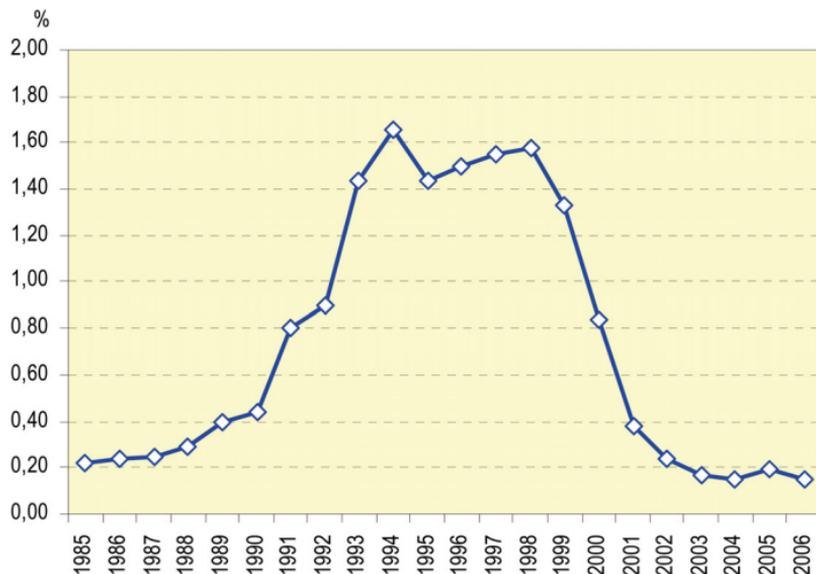


Figure 1. Taux de vacance des logements, canton de Genève

Ce seuil, historiquement égalé en 2004 seulement, est le plus bas de Suisse, tous cantons confondus (fig. 2).

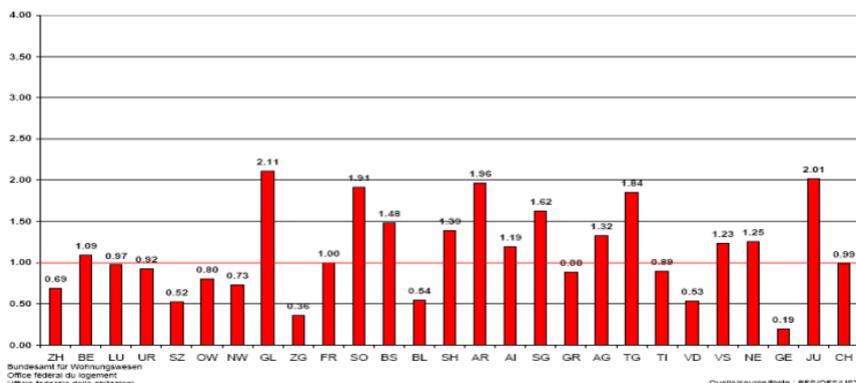


Figure 2. Logements vacants en Suisse, en %, au 1^{er} juin 2005

Cette pénurie de logements a des effets directs sur l'attractivité économique du canton et le bien-être de ses habitants.

Elle a aussi cristallisé les positions souvent antagonistes des uns et des autres, ayant eu, pendant de nombreuses années, une vision différente de la manière de sortir de la crise du logement.

1.2 La « règle » dite des « deux tiers – un tiers » et les critiques formulées à l'égard du système HLM

Le débat politique sur le thème du logement s'est, depuis le début du nouveau millénaire, peu à peu concentré sur la règle dite des « deux tiers – un tiers ».

Cette pratique administrative, en vigueur depuis une vingtaine d'années, veut qu'en zone de développement, deux tiers des logements nouvellement construits le soient au bénéfice d'un subventionnement étatique découlant de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), le tiers des logements restants pouvant être des appartements en propriété par étages (ci-après PPE) ou des logements locatifs à loyer non subventionné, sous le contrôle de l'Etat pendant 10 ans dès la date d'entrée moyenne des locataires dans les logements.

Cette pratique a été instaurée principalement en réponse à la diminution du nombre de logements subventionnés.

A cet égard, il est intéressant de relever que le parc de logements subventionnés n'a fait que décroître depuis les années 80. En 1994, on comptait encore 14% de logements subventionnés dans le parc de logements locatifs, alors que, cette proportion est descendue à 10% en 2006 (fig. 3).

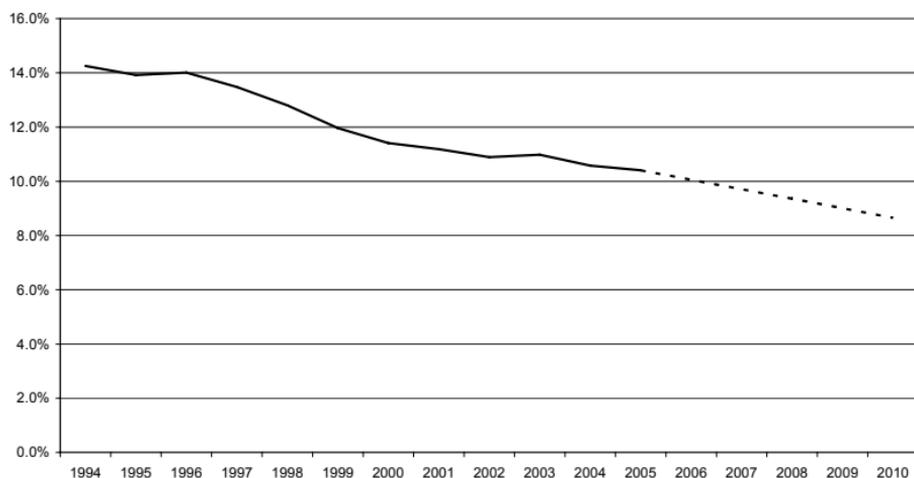


Figure 3. Part de logements soumis à la LGL

Malgré cette pratique, la chute de la proportion de logements aidés n'a pas pu être enrayée. Pour certains, cette pratique a eu en outre un effet négatif sur la construction de logements, qui, à Genève, a été assez faible en comparaison nationale.

Si cette règle dite des «deux tiers – un tiers» a fait l'objet de controverses, cela provient aussi des critiques qui ont été formulées à l'encontre du régime HLM, dont le caractère provisoire ne permet pas d'assurer un socle constant de logements bon marché destinés aux personnes à revenus modestes. Le subventionnement HLM, à fonds perdus, coûte par ailleurs très cher à la collectivité. Ainsi, en raison du caractère provisoire du régime HLM, les investisseurs privés sont contraints de construire une forte proportion de logements subventionnés, sans que cette proportion ne suffise à compenser les logements qui sortent du contrôle étatique.

2. Déroulement des réflexions sur une redéfinition de la politique du logement

2.1 *Les logements locatifs sociaux pérennes (LLSP)*

Dès 2001, le Conseil d'Etat faisait de la politique du logement un axe fort de l'action gouvernementale. Il souhaitait réorienter la politique du logement, pour combattre activement la pénurie de logements et l'exclusion. Dans ce cadre là, il souhaitait favoriser la construction de logements destinés à ceux qui ont besoin de l'aide de l'Etat, en développant le principe de mixité du logement afin d'éviter la constitution de ghettos.

En mai 2002, l'ancien département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) mettait en consultation un projet de loi constitutionnelle, dont l'objectif premier était de créer un parc de logements sociaux pérennes représentant 20% du nombre total de logements locatifs.

Ce projet partait principalement des postulats suivants :

- la définition du logement social devait être revue, le financement à fonds perdus constituant un gaspillage des deniers publics ;
- la question du pourcentage de logements sociaux à construire en zone de développement était plus simple à résoudre par la constitution d'un socle permanent plutôt que par le comblement des vides causés par les sorties de contrôle.

Ce projet de loi constitutionnelle visait donc à répondre aux critiques fondées à l'égard de la politique du logement basée sur le système HLM, en introduisant quatre principes de base :

- le caractère pérenne du système,
- le niveau modéré du loyer,
- l'adéquation du taux d'effort,
- l'adéquation du taux d'occupation.

Une procédure de consultation a été menée sur cet objet jusqu'en automne 2002.

En novembre 2002, l'analyse des résultats de la consultation sur l'avant-projet de loi constitutionnelle sur les logements locatifs sociaux pérennes était achevée.

Il ressortait de cette analyse que, s'il y avait convergence entre tous les milieux pour admettre la nécessité de disposer d'un socle permanent de logements à vocation sociale et pour affirmer l'importance du rôle des communes dans la lutte contre la pénurie de logements, il y avait de sérieuses

divergences quant aux moyens à mettre en œuvre pour mener une nouvelle politique du logement.

Afin d'éviter autant que possible des affrontements politiques stériles sur la question fondamentale de la politique du logement, le département chargeait la Fondation pour le logement bon marché et l'habitat coopératif (ci-après FPLC) de revoir l'avant-projet de loi constitutionnelle en prenant en considération les observations reçues dans la procédure de consultation, pour dégager une convergence de vues.

La FPLC rendait son rapport en mars 2004. Elle prônait la concrétisation de la nouvelle politique du logement par un projet de loi législatif, l'idée d'un nouvel article constitutionnel concernant le logement ayant été largement combattu.

Cela étant, la FPLC concluait au maintien des quatre principes de base du projet en consultation, en précisant que la pérennité pouvait être considérée comme acquise si elle concernait une durée de 50 ans au minimum.

Le 29 octobre 2004, le Conseil d'Etat déposait un projet de loi sur les logements locatifs économiques pérennes (PL 9413), sur la base du rapport de la FPLC.

Ce projet de loi prévoyait en outre la création d'une nouvelle catégorie de logements – les habitations mixtes pérennes – et l'abandon du système HLM.

Les travaux en commission ont été intenses. Ils ont principalement buté sur l'obstacle suivant : le projet de loi ne prévoyait l'abandon de la pratique des « deux tiers – un tiers » qu'au moment où le socle de logements économiques pérennes aurait été réalisé. Or, la majorité n'était prête à entrer en matière qu'en cas de simultanéité de l'entrée en vigueur du nouveau système et de l'abandon de la pratique en question. Par ailleurs, le projet de loi comptait sur l'adhésion contractuelle et volontaire d'un certain nombre de partenaires prêts à contribuer à constituer le socle, sans véritable contrepartie. Or, les auditions de ces partenaires ont montré qu'ils n'étaient pas disposés à fournir cet effort.

L'examen de ce projet de loi a été suspendu en commission parlementaire au début de la nouvelle législature.

2.2 La concertation

Le Conseil d'Etat a, dès le début de la nouvelle législature et notamment à l'occasion du discours de Saint-Pierre du 5 décembre 2005, annoncé clairement que l'acte de construire constituait l'un des trois leviers identifié en vue de « retrouver la liberté pour innover », indispensable au développement de Genève.

Considérant que seule une nouvelle politique faisant l'objet d'un large consensus était de nature à décrire le débat sur ce thème et de relancer durablement la construction de logements à Genève, le Conseil d'Etat a initié un processus de concertation entre les partenaires historiques de la politique du logement, destiné à rechercher un consensus sur une nouvelle politique du logement, sous l'égide du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI, anciennement DAEL).

Le Groupe de concertation a été composé des partenaires suivants :

L'Association des Communes Genevoises (ACG); l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), la Banque Cantonale de Genève (BCGe), la Chambre de Commerce et d'Industrie de Genève (CCIG), la Communauté Genevoise d'Action Syndicale (CGAS), la Chambre genevoise immobilière (CGI), la Fédération Genevoise des Métiers du Bâtiment (FMB), les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP), l'INTERCAISSE (soit le groupement des caisses de pension publiques) et le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL).

Afin d'optimiser les chances de succès des discussions, le Conseiller d'Etat en charge du DCTI, M. Mark Muller, avec l'aval du Conseil d'Etat, a adressé des propositions écrites aux membres du Groupe de concertation en date du 15 mai 2006 (annexe 2).

Les quatre piliers principaux de la nouvelle politique du logement présentée aux membres du Groupe de concertation en mai 2006, étaient les suivants :

- la constitution et la stabilisation d'un parc de logements d'utilité publique de 15 % du parc locatif du canton, pourcentage fixé à 20% à long terme, destiné aux ménages les plus modestes du canton, moyennant le respect d'un taux d'effort et d'un taux d'occupation, avec la recherche d'une certaine mixité pour éviter le problème de ghettos ;
- 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.

Le Groupe de concertation s'est réuni à sept reprises entre mai et novembre 2006 et est parvenu à un accord, formalisé par la signature d'un protocole le 1^{er} décembre 2006.

2.3 Le contenu du protocole d'accord et la base de la nouvelle politique du logement

2.3.1 Les principes

L'accord développe et précise les quatre piliers de la nouvelle politique du logement. Il s'inscrit dans le dispositif législatif actuel en matière de logement et de développement territorial que représente la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35 - ci-après LGZD).

En premier lieu, les partenaires ont convenu d'abandonner la règle dite des « deux tiers – un tiers ». Grâce à la détermination d'objectifs chiffrés quant au socle de logements d'utilité publique et à des proportions différenciées des diverses catégories d'appartements à construire, selon les modalités décrites ci-dessous, il a été ainsi possible de répondre à cet objectif.

L'accord ancre, dans son article I, le principe de la constitution d'un socle de logements d'utilité publique et son importance. Compte tenu de l'urgence de la situation, il énonce l'objectif de parvenir, dans les dix ans, à un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif. A long terme, la volonté est d'atteindre un taux de 20%.

Mais l'accord va plus loin que la détermination d'un pourcentage de logements subventionnés. Il fixe le principe d'un socle permanent.

Cette qualité est assurée en premier lieu par le fait que ces logements seront principalement en mains de propriétaires qui, en leur qualité de fondation immobilière de droit public, de commune ou d'organisme sans but lucratif, vont durablement offrir à bail des logements d'utilité publique destinés aux ménages dont les ressources sont modestes. Pour vérifier cette adéquation, et donc respecter la notion d'utilité publique, la location sera conditionnée, comme aujourd'hui, à des critères de taux effort et de taux d'occupation (art. I, al. 2).

Il sera possible pour une entité privée de proposer des logements d'utilité publique. C'est toutefois à la condition de s'engager dans le long terme (50 ans) et de respecter les critères de taux d'effort et d'occupation (art. I, al. 3).

L'accord prévoit encore le développement de la propriété individuelle, par l'élargissement du marché de la PPE et du développement de la coopérative ainsi que le renforcement de la mise à disposition de terrains en droit de superficie (art. III).

Il confirme enfin le maintien des aides personnalisées, soit du système HM et des allocations de logement (art. IV).

Enfin, l'accord consacre quatre principes généraux :

- a) Principe de réalité

Mettre à disposition du logement d'utilité publique, c'est rechercher la mise à disposition de logements à loyers modérés. Pour ce faire, il importe de maîtriser le prix de revient, en particulier le prix du terrain (art. V). Or, celui-ci est plus favorable lorsque l'on est en présence de terrains nus d'origine agricole que si l'on se trouve dans un milieu bâti ou que si les terrains étaient destinés à des villas. C'est la raison pour laquelle les objectifs, en termes de logements d'utilité publique, sont plus ambitieux dans des périmètres déclassés d'origine agricole (art. II let. c) – dans lesquels il conviendra d'atteindre au moins 25% de mise à disposition de logements d'utilité publique et 50% au total de logements d'utilité publique ou de logements subventionnés et/ou en coopérative – que dans les périmètres que l'on veut densifier en zone villa (art. II let. b). Dans ces derniers, l'objectif est ramené à 30% de HM ou de coopératives, avec au moins 15% de logements d'utilité publique si l'on se trouve dans une zone villa déclassée en zone de développement après le 1^{er} janvier 2007.

- b) Principe de mixité

Les proportions et minima déterminés à l'article II s'appliquent à l'ensemble du territoire cantonal. Ce moyen permet à la fois de concrétiser le principe de solidarité cantonale arrêté à l'article VI et d'éviter de créer des poches de logements d'utilité publique dans la couronne suburbaine, avec les risques de « ghettos » que cela peut entraîner.

- c) Principe de complémentarité

Le logement d'utilité publique ne suffit pas à satisfaire les besoins d'une large partie de la population, dont les ressources sont limitées. C'est la raison pour laquelle un objectif quantitatif est fixé pour la réalisation de logements subventionnés ou de coopératives (art. II). Par ailleurs, l'importance du développement d'une offre diversifiée (coopérative, PPE) est rappelée dans ses principes (art. III) et déterminée par la part réservée ou disponible pour ce mode de détention de logements dans les nouvelles opérations (art. II).

- d) Principe de collaboration

Le propriétaire qui entend développer ses parcelles a en principe le choix entre réaliser lui-même les logements collectifs dans les proportions décrites ci-dessus ou céder une partie du périmètre (art. II).

2.3.2 Les moyens mis à disposition

Les moyens nécessaires pour parvenir à la constitution du socle permanent de logements d'utilité publique décrit ci-dessus sont de plusieurs ordres :

- la mise à disposition d'un crédit cadre d'investissement à hauteur de 300 millions de francs sur dix ans, soit 30 millions de francs par an (art. IX); cette somme permettra d'acheter des immeubles existants pour en faire du logement d'utilité publique. Ce pourrait, notamment, en 2007 et en 2008, se concrétiser par des acquisitions auprès de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève ; elle servira également à doter les fondations immobilières de droit public en vue de la construction de logements d'utilité publique et à acquérir des terrains dans les périmètres à urbaniser ;
- le soutien de nouveaux déclassements de la zone agricole en zone de développement en faveur de la construction de logements collectifs (art. VII) ;
- le maintien des prix bas pour les terrains issus de la zone agricole déclassée et destinés à du logement dont les prix sont contrôlés ;
- une orientation quant à la nature des logements mis sur le marché, par la fixation de pourcentage de logements à loyers modérés et de logements d'utilité publique à livrer dans les nouvelles opérations (art. II). Pour ce qui est de ce dernier élément, les partenaires ont fixé les nouvelles proportions en étant guidés par les quatre principes susvisés.

2.3.3 Le suivi de l'accord

Il est prévu de constituer un groupe de suivi (art. X). Véritable plateforme du logement regroupant les partenaires les plus importants en la matière, ce groupe devrait permettre également de veiller au maintien de la paix du logement dont le canton a besoin.

3. Commentaire du projet de loi

Le projet de loi contient, en premier lieu, la nouvelle loi sur la construction de logements d'utilité publique ([article 1](#)). Il s'agit de la base légale du parc de logements d'utilité publique, qui comprend également le crédit d'investissement. Le projet de loi propose, en second lieu, une

modification de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), pour ancrer dans la loi les nouvelles proportions des différentes catégories de logement à construire en zone de développement (article 2).

Article 1 : But et définitions

Le contenu de l'accord relatif à la création d'un parc de logements d'utilité publique est ici repris.

Article 2 : Contrôle de l'Etat

Cette disposition énonce les principes applicables aux modalités de contrôle étatique sur les logements d'utilité publique. En particulier, la loi renvoie aux dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL). Cela permet aux immeubles de logements d'utilité publique de bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la LGL, tels que le cautionnement de l'Etat, le droit de préemption de l'Etat ou les allègements fiscaux. Ce renvoi ne signifie en revanche pas que les logements d'utilité publique seront nécessairement soumis au régime HBM. D'autres types de régime pourront être convenus avec les propriétaires.

Article 4 : Crédit d'investissement

Le crédit d'investissement de 300 000 000 F permet à l'Etat de financer l'ensemble des démarches et des mesures à prendre pour créer le parc de logements d'utilité publique. La principale action de l'Etat consistera à doter des fondations de droit public afin de leur conférer les moyens de construire.

Article 13 : Evaluation et information du Grand Conseil

Les résultats de la nouvelle politique doivent être évalués au terme de la validité de l'accord signé par les partenaires de la politique du logement.

Article 14 : Entrée en vigueur.

L'entrée en vigueur est immédiate.

Article 15 : Modification à la LGZD

Le nouvel article 4A LGZD vise à ancrer dans la loi les proportions des différentes catégories de logements à construire dans les zones de développement. Jusqu'à présent, ces proportions relevaient d'une simple pratique administrative approuvée par le Conseil d'Etat.

Le détail des proportions visées a fait l'objet d'après négociations au sein du Groupe de concertation. Il constitue un élément essentiel dans l'équilibre de l'accord signé par les parties.

En substance, les exigences en matière de proportions de logements d'utilité publique, subventionnés ou en coopérative, sont d'autant plus contraignantes que la charge foncière potentielle est faible. Ainsi, les proportions sont plus importantes lorsque la zone de fond est agricole ou assimilée (périmètre des communaux d'Ambilly).

La durée d'application de la disposition est équivalente à la durée du crédit-cadre prévu à l'article 1 (al. 4). En effet, le respect des proportions est lié aux moyens financiers dont dispose l'Etat et qui disparaissent au bout des 10 ans.

Des circonstances particulières – faible potentiel à bâtir, constructions existantes denses ou de grande valeur, conditions topographiques ou géologiques défavorables, etc. – peuvent amener le département à déroger aux proportions prévues (al. 5). Dans ces cas, le département veillera à ce que les proportions soient respectées non pas strictement pour chaque opération, mais de manière globale sur un périmètre ou une région donnée.

4. Quelques projections

Les moyens mis à disposition en vue de la constitution d'un parc de logements d'utilité publique, et notamment le crédit d'investissement de 30 millions de francs annuel pendant 10 ans, devraient permettre d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés par l'accord.

Ce montant annuel constitue un potentiel de près de 1000 logements d'utilité publique par an, dont une grande majorité devrait faire l'objet d'acquisitions les premières années.

Les catégories de logements HLM et HCM diminueront de manière linéaire, en fonction de la sortie du contrôle des immeubles visés, alors que les catégories HBM et HM sont amenées à se développer.

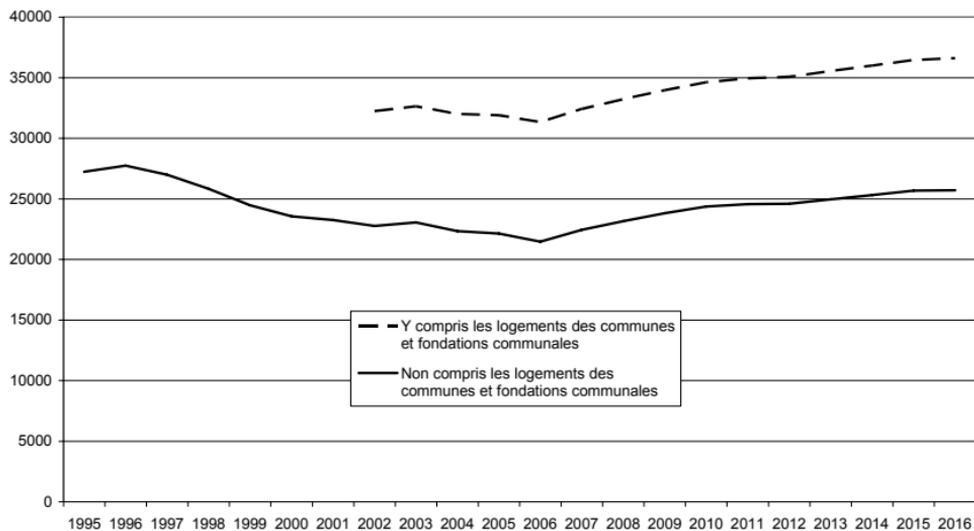


Figure 4. Evolution du stock de logements d'utilité publique, subventionnés ou à loyers modérés

En ce qui concerne les dépenses, les simulations effectuées démontrent que les dépenses de fonctionnement vont diminuer linéairement jusqu'en 2016 et que les dépenses d'investissement vont fortement augmenter, puis se stabiliser vers 2010, à l'instar du total des dépenses faites au titre de la politique du logement.

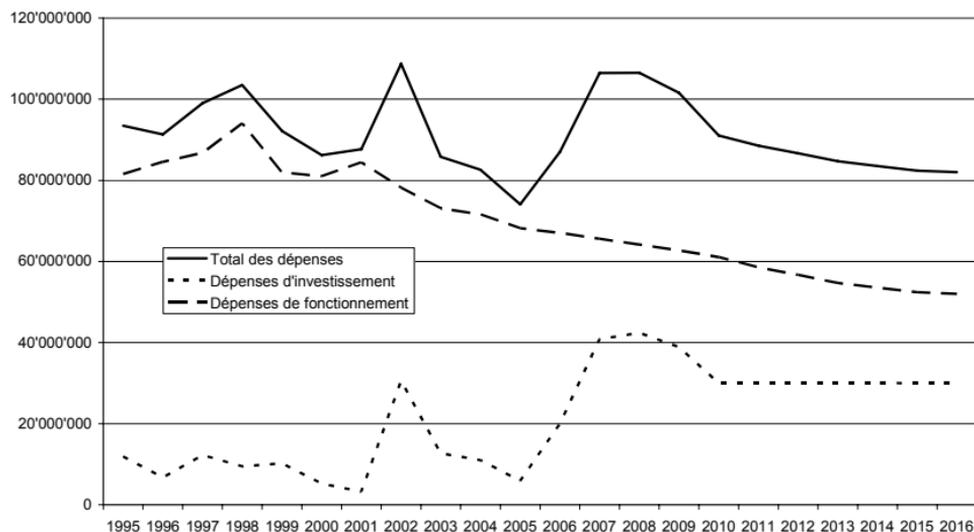


Figure 5. Evolution des dépenses de l'Etat pour le logement

5. Conclusion

Le présent projet de loi pose les bases d'une politique du logement totalement nouvelle par rapport à celle qui a prévalu pendant 50 ans. La mise à disposition de logements pour ceux qui ne peuvent trouver à se loger sur le marché libre devient la responsabilité des collectivités publiques, alors que les constructeurs privés voient leur liberté de construire le type de logements qui leur paraît répondre au mieux à la demande qui devrait fortement s'accroître.

Le rôle de l'Etat en tant qu'acteur du marché immobilier va ainsi changer. Il sera plus actif. Et surtout l'Etat sera amené à gérer, par le biais de fondations de droit public, un parc immobilier très important. Cela l'amènera à étudier en profondeur les structures de promotion et de gestion immobilières existantes, afin que les moyens financiers importants mis à disposition pour réaliser le parc de logements d'utilité publique soient utilisés de façon rationnelle et économe.

Le présent projet de loi traduit la volonté unanime du Conseil d'Etat et des partenaires associatifs et économiques de la construction de logements à Genève, exprimée dans l'accord signé le 1^{er} décembre 2006. En lui donnant corps, le Grand Conseil a la possibilité de contribuer de manière décisive à résoudre la crise du logement.

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 (amortissement et
intérêts) en fonction des décaissements prévus*

Préavis technique DF

*Accord sur la nouvelle politique du logement -
commentaire détaillé*

*Courrier de M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du
département des constructions et des technologies de
l'information, au Groupe de concertation logement, du
15 mai 2006*

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

Projet de loi pour la construction de logements d'utilité publique

Projet présenté par le DCTI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Résultat récurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	1'710'000	3'420'000	5'190'000	6'960'000	8'730'000	10'500'000	17'400'000	17'460'000
Charges en personnel [30] <small>(augmentation des charges de personnel, formation, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] <small>(meublier, 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] Intérêts (report tableau)	900'000	1'800'000	2'760'000	3'720'000	4'680'000	5'640'000	9'300'000	9'360'000
Amortissements (report tableau)	900'000	1'800'000	2'700'000	3'600'000	4'500'000	5'400'000	9'000'000	9'000'000
Charges particulières [30 à 36] Perte comptable [330]	0	0	60'000	120'000	180'000	240'000	300'000	360'000
Provision [339] <small>(préciser la nature)</small>	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>	810'000	1'620'000	2'430'000	3'240'000	4'050'000	4'860'000	8'100'000	8'160'000
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	810'000	1'620'000	2'430'000	3'240'000	4'050'000	4'860'000	8'100'000	8'160'000
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] <small>(augmentation de revenus (impôts, emoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)</small>	810'000	1'620'000	2'430'000	3'240'000	4'050'000	4'860'000	8'100'000	8'160'000
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)	900'000	1'800'000	2'760'000	3'720'000	4'680'000	5'640'000	9'300'000	9'360'000
Remarques :								

Signature du responsable financier :

Date :



20 février 2007

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS

Projet de loi pour la construction de logements d'utilité publique

Projet présenté par le DCTI

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Investissement brut	Durée	30'000'000	30'000'000	30'000'000	30'000'000	30'000'000	30'000'000	120'000'000	300'000'000
- Recette d'investissement	Taux	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net		30'000'000	30'000'000	30'000'000	30'000'000	30'000'000	30'000'000	120'000'000	300'000'000
Capital de dotation	0 an	27'000'000	27'000'000	27'000'000	27'000'000	27'000'000	27'000'000	108'000'000	270'000'000
Recettes		0	0	0	0	0	0	0	0
Batiments administratifs (compris études relatives)	50 ans	3'000'000	3'000'000	3'000'000	3'000'000	3'000'000	3'000'000	12'000'000	30'000'000
Recettes		0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun		0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun		0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des charges financières		900'000	1'800'000	2'700'000	3'720'000	4'680'000	5'640'000	9'300'000	9'360'000
Intérêts	3.000%	900'000	1'800'000	2'700'000	3'600'000	4'500'000	5'400'000	9'000'000	9'000'000
Amortissements		0	0	60'000	120'000	180'000	240'000	300'000	560'000
									charges financières recourtes
									9'360'000

Signature du responsable financier :

Date :

D. Atkin
20 février 2007



PREAVIS TECHNIQUE FINANCIER

Ce préavis technique ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- Projet de loi présenté par le Département des constructions et des technologies de l'information.

- Objet :

Projet de loi pour la construction de logements d'utilité publique

- Rubriques concernées :

05.06.08.00 523 0 0650

05.06.08.00 503 0 0653

- Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet :

- Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en millions de francs)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.90	1.80	2.76	3.72	4.68	5.64	9.30	9.36
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	0.81	1.62	2.43	3.24	4.05	4.86	8.10	8.10
Total des charges de fonctionnement	1.71	3.42	5.19	6.96	8.73	10.50	17.40	17.46
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	0.81	1.62	2.43	3.24	4.05	4.86	8.10	8.10
Total des revenus de fonctionnement	0.81	1.62	2.43	3.24	4.05	4.86	8.10	8.10
Résultat net de fonctionnement	0.90	1.80	2.76	3.72	4.68	5.64	9.30	9.36

- Inscription budgétaire et financement

- Ce crédit d'investissement, réparti en tranches annuelles, est inscrit au budget d'investissement dès 2007. Néanmoins, il est à noter que le montant de la tranche 2007 de F 30 000 000 a été inscrit au budget 2007 sous la rubrique 05.06.08.00 523 0 0550.

- Pour sa partie dotations, ce crédit ne donnant pas lieu à amortissement, il n'entre pas dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2007.

- Pour sa partie construction et achat, ce crédit entre dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2007, 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.

- Annexes au projet de loi :

tableaux financiers

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique édité par la conférence des directeurs cantonaux des finances (NMC) et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 20 février 2007

Signature du responsable financier : Dominique Anklin



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes datés du 20.02.2007.

2. Approbation / Avis du département des finances

Un projet de loi devra être déposé en vue de subventionner les fondations de droit public pour leur permettre de rémunérer les capitaux de dotations mis à disposition par l'Etat. Idéalement, ce projet de loi devrait être déposé simultanément au présent projet de loi, voire intégré à celui-ci.

Genève, le : 21 février 2007

Visa du département des finances : Marc Gloria

GRANDES LIGNES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Protocole d'accord sur le logement conclu par les membres du Groupe de concertation logement, soit:

LE CONSEIL D'ÉTAT 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
LE RASSEMBLEMENT POUR UNE POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT (RPSL)

Dans le but de relancer la construction de logements à Genève, les participants au Groupe de concertation logement, qui s'est réuni plusieurs fois depuis le printemps 2006, se sont mis d'accord sur les éléments d'une nouvelle politique sociale du logement.

Ils sont décrits ci-dessous.

Il est entendu que les règles applicables à la PPE et au loyer libre en zone de développement doivent rester en vigueur telles quelles dans le nouveau modèle proposé.

Les éléments de l'accord sont les suivants:

I.

Constitution d'ici à 10 ans, grâce au train de mesures proposé ici, d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc locatif du canton avec pour objectif, à long terme, la constitution d'un parc de 20% de logements d'utilité publique.

Un logement est d'utilité publique si des critères de taux effort et de taux d'occupation sont respectés et s'il est détenu par une fondation immobilière de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

Il peut également y avoir du logement d'utilité publique dans les mains d'une entité privée, si celle-ci s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

II.

a) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone villa, le constructeur a le choix entre:

- la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison d'au moins 30% du programme;

ou

- la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

b) Dans les périmètres nouvellement déclassés en zone de développement dont la zone de fond est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, le constructeur a le choix entre:

- la cession à l'Etat à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 15% au moins du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique et la construction de logements HM ou en coopératives d'habitation, d'au moins 15% du programme;

ou

- la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

c) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone agricole, et dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé, pour au moins 50% du programme, des logements d'utilité publique ou des logements subventionnés et/ou en coopérative d'habitation (logements à loyers modérés: HM, HLM, coopératif) avec, de la part des constructeurs, cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux – à des conditions fixées par l'Etat – de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

III.

a) Les coopératives d'habitation sont développées par le renforcement de la mise à disposition de terrains en droit de superficie. Le droit de superficie sera conditionné au maintien des objectifs du logement à loyer modéré.

b) La propriété individuelle, par l'élargissement du marché de la PPE, est développée.

IV.

Les aides personnalisées, soit le système HM et les allocations de logement, sont maintenues.

V.

Les déclassements ultérieurs de la zone agricole se feront systématiquement en zone de développement lorsqu'ils sont destinés au logement collectif. Le Conseil d'Etat veillera à la modération du prix du terrain déclassé. En particulier, le terrain issu d'un déclassement de la zone agricole devra être maintenu à un prix modeste.

VI.

Le Conseil d'Etat veillera à promouvoir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire cantonal.

VII.

Les parties s'engagent à favoriser des nouveaux déclassements de la zone agricole destinés à la construction de logements collectifs, prioritairement dans le cadre du plan directeur cantonal.

VIII.

L'Etat de Genève pratiquera une politique foncière active:

- par l'acquisition de terrains déclassés;
- en développant les droits de superficie sur ces terrains, conditionnés aux objectifs des logements d'utilité publique.

IX.

Afin de garantir l'application de ces principes, le Conseil d'Etat déposera un projet de loi devant le Grand Conseil afin:

- d'ouvrir un crédit d'investissement de 30 millions de francs par an pendant 10 ans en faveur de la construction et de l'acquisition de terrains et d'immeubles pour constituer un parc de logements d'utilité publique et pour favoriser la mise à disposition de terrains en droit de superficie pour des coopératives;
- de modifier la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, pour y intégrer les proportions définies à l'art. II.

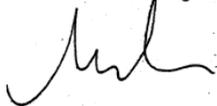
X.

Il est institué un groupe de suivi du présent protocole d'accord, intégrant les principaux signataires de l'accord, dont le mandat est de veiller à la mise en œuvre des mesures proposées.

Fait et signé à Genève en dix exemplaires originaux
le 1^{er} décembre 2006

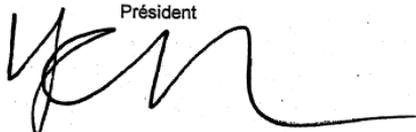
**CONSEIL D'ETAT
DE LA RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE**

Au nom du Conseil d'Etat: Mark Muller
Conseiller d'Etat en charge du Département
des constructions et des technologies de l'information



**ASSOCIATION DES COMMUNES
GENEVOISES (ACG)**

Pascal Chobaz
Président

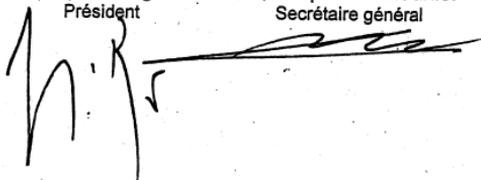


*Par sa signature, l'ACG n'entend ni ne peut engager
la commune de Thônex, visée à l'art. II let. c.*

**CHAMBRE GENEVOISE
IMMOBILIÈRE (CGI)**

Jacques Bugna
Président

Christophe Aumeunier
Secrétaire général



**RASSEMBLEMENT POUR UNE POLITIQUE
SOCIALE DU LOGEMENT (RPSL)**

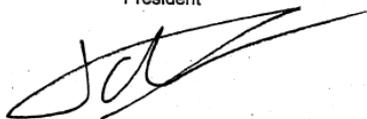
Albert Otter
Président

Carole-Anne Kast
Secrétaire générale



**COMMUNAUTÉ GENEVOISE
D'ACTION SYNDICALE (CGAS)**

Hervé Pichelin
Président



**FÉDÉRATION GENEVOISE
DES MÉTIERS DU BÂTIMENT (FMB)**

Luc Perret
Président

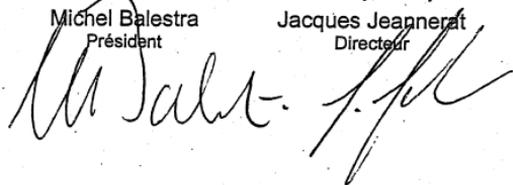
Gabriel Barrillier
Secrétaire général



**CHAMBRE DE COMMERCE, D'INDUSTRIE
ET DES SERVICES DE GENÈVE (CCIG)**

Michel Balestra
Président

Jacques Jeannerat
Directeur



**ASSOCIATION DES PROMOTEURS
CONSTRUCTEURS GENEVOIS (APCG)**

Patrick Pilet
Président



INTERCAISSES

John Lateo
Chef de la division
immobilière de la CIA

Jean-Claude Zosso
Chef de la division
immobilière de la CEH




**FONDACTIONS IMMOBILIÈRES
DE DROIT PUBLIC (FIDP)**

Jacques Béné
Membre du bureau
de la Commission
administrative des FIDP

Michel Penzollo
Directeur du secrétariat
des FIDP






Accord sur le logement: commentaires généraux

CONFIANCE RESTAURÉE

La signature de cet accord revêt à Genève un caractère historique. Fruit d'une concertation menée sous l'égide du Conseiller d'Etat Mark Muller par les partenaires économiques et sociaux de la politique du logement et de la construction, l'accord s'inscrit dans la nouvelle politique du logement voulue par le Conseil d'Etat et annoncée dès son discours de Saint-Pierre. L'événement est à la hauteur des défis en la matière: alors que Genève est confrontée durablement à une crise du logement, résultant largement de son attractivité économique et de l'accroissement de sa population, il importe de donner des orientations claires en la matière. C'est par ce biais qu'il est possible de créer un climat de confiance permettant de relancer, grâce à un partenariat fécond, la construction de logements dans une approche dynamique et solidaire. A cet égard, cet accord a une portée qui le rapproche des nouveautés introduites par les lois Dupont et la création de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), qui visaient à répondre au développement de la Genève des années 1950 et 1960.

CONTENU DE L'ACCORD

L'accord développe et précise les quatre piliers de la nouvelle politique du logement. Il s'inscrit dans le dispositif législatif actuel en matière de logement et de développement territorial que sont principalement la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

En premier lieu, les partenaires ont convenu d'abandonner la règle dite des «deux tiers – un tiers». Rappelons que cette pratique, qui ne résulte pas de la lettre de la loi, a été instituée pour enrayer la diminution du parc de logements subventionnés en imposant une proportion de 67% de logements de ce type dans toute nouvelle opération. Grâce à la détermination d'objectifs chiffrés quant au socle et à des proportions différenciées, selon les modalités décrites ci-dessous, il a été ainsi possible de répondre à cet objectif tout en permettant un assouplissement des contraintes en zone de développement, bienvenu pour les investisseurs privés.

L'accord ancre, dans son article 1, le principe de la constitution d'un socle de logements d'utilité publique et son importance. Compte tenu de l'urgence de la situation, il fixe un premier objectif de parvenir, dans les dix ans, à un parc de 15% de logements d'utilité publique au regard du parc locatif. A long terme, la volonté est d'atteindre un taux de 20%.

Il faut remarquer qu'aujourd'hui, la part des logements subventionnés dans le parc global diminue de manière constante depuis les années 1980: alors qu'il se situait à 23% en 1980, il n'est plus aujourd'hui que de 10%.

Mais l'accord va plus loin que la détermination d'un pourcentage de logements subventionnés. Il fixe, comme on l'a vu, le principe d'un socle permanent. Cette qualité est assurée en premier lieu par le fait que ces logements seront en mains de propriétaires qui, en leur qualité de fondation immobilière de droit public, de commune ou d'organisme sans but lucratif, vont durablement offrir à bail des logements d'utilité publique destinés aux ménages dont les ressources sont modestes. Pour vérifier cette adéquation, et donc respecter la notion d'utilité publique, la location sera conditionnée, comme aujourd'hui, à des critères de taux effort et de taux d'occupation (art. 1, al. 2).

Relevons qu'il est possible pour une entité privée de proposer des logements d'utilité publique. C'est toutefois à la condition de s'engager dans le long terme (50 ans) et de respecter bien évidemment les critères de taux effort et de taux d'occupation (art. 1, al. 3).

MOYENS

L'accord décrit les moyens nécessaires pour parvenir à cet objectif. Ils sont de trois ordres:

- o la mise à disposition d'un crédit cadre d'investissement à hauteur de 300 millions de francs sur dix ans (30 mios/an, art. IX);
- o soutenir de nouveaux déclassements de la zone agricole en zone de développement en faveur de la construction de logements collectifs (article VII);
- o une orientation quant à la nature des logements mis sur le marché, par la fixation de pourcentage de logements à loyers modérés et de logements d'utilité publique à livrer dans les nouvelles opérations (art. II).

Pour ce qui est de la part de logements d'utilité publique, les partenaires ont fixé les nouvelles proportions en étant guidé par un certain nombre de principes.

PRINCIPE DE RÉALITÉ

Mettre à disposition du logement d'utilité publique, c'est rechercher la mise à disposition de logements à loyers modérés. Pour ce faire, il importe de maîtriser le prix de revient, en particulier le prix du terrain (art. V). Or, celui-ci est plus favorable lorsque l'on est en présence de terrains nus d'origine agricole que si l'on se trouve dans un milieu bâti. C'est la raison pour laquelle les objectifs sont plus ambitieux dans des périmètres déclassés d'origine agricole (art. II let. c) – dans lesquels il conviendra d'atteindre au moins 25% de mise à disposition de logements d'utilité publique et 50% au total de logements d'utilité publique ou de logements subventionnés et/ou en coopérative – que dans les périmètres que l'on veut densifier en zone villas (art. II let. b) – où l'objectif est ramené à 30% de HM ou de coopérative, avec 15% de logements d'utilité publique si l'on se trouve dans une zone villa déclassée en zone de développement après le 1^{er} janvier 2007.

PRINCIPE DE MIXITÉ

Les proportions et minima déterminés à l'art. II s'appliquent à l'ensemble du territoire cantonal. Ce moyen permet à la fois de concrétiser le principe de solidarité cantonale arrêté à l'art. VI et d'éviter de créer de poches de logements d'utilité publique dans la couronne suburbaine.

PRINCIPE DE COMPLÉMENTARITÉ

Le logement d'utilité publique ne suffit pas à satisfaire les besoins d'une large partie de la population, dont les ressources sont limitées. C'est la raison pour laquelle un objectif quantitatif est fixé pour la réalisation de logements subventionnés ou de coopératives (art. II). Par ailleurs, l'importance du développement d'une offre diversifiée (coopérative, FPE) est rappelé dans ses principes (art. III) et déterminé par la part réservée ou disponible pour ce genre de mode de détention de logements dans les nouvelles opérations (art. II).

PRINCIPE DE COLLABORATION

Le propriétaire qui entend développer ses parcelles a en principe le choix entre réaliser lui-même les logements collectifs ou céder une partie du périmètre (art. II). Si l'Etat entend développer une politique active en matière d'acquisition foncière, c'est pour élargir les possibilités de mise à disposition de droits de superficie.

LES SUITES DE L'ACCORD

Le Conseil d'Etat entend saisir rapidement le Grand Conseil d'un projet de loi visant à garantir les deux moyens essentiels de la nouvelle politique du logement consacrée dans cet accord, soit le crédit cadre d'investissement et la détermination des proportions de logements d'utilité publique (art. IX).

Grâce à l'accord intervenu, les partenaires de la concertation sont confiants dans la possibilité d'obtenir une majorité en faveur de ce projet.

Par ailleurs, il sera constitué un groupe de suivi (art. X). Véritable plate-forme du logement regroupant les partenaires les plus importants en la matière, ce groupe devrait permettre également de veiller à au maintien de la paix du logement dont le canton a besoin.

Texte du protocole	commentaire	situation actuelle
<p>Dans le but de relancer la construction de logements à Genève, les participants au Groupe de Concertation Logement qui s'est réuni plusieurs fois depuis le printemps 2006 se sont mis d'accord sur les éléments une nouvelle politique sociale du logement. Ils sont décrits ci-dessous.</p> <p>Il est entendu que les règles applicables à la PPE et au loyer libre en zone de développement doivent rester en vigueur telles quelles dans le nouveau modèle proposé.</p>	<p>Le texte indique le maintien des conditions actuelles prévalant en zone de développement, ce qui implique concrètement une approbation des plans financiers de l'ensemble des opérations en zone de développement ainsi qu'un contrôle limité dans le temps (art. 5 al. 2 et 3 LGGZD)</p>	
<p>Les éléments de l'accord sont les suivants:</p>		
<p>I. Constitution d'ici à 10 ans, grâce au train de mesures proposé ici, d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc locatif du canton avec pour objectif, à long terme, la constitution d'un parc de 20% de logements d'utilité publique.</p>	<p>Tout en rappelant un objectif à long terme de la constitution d'un socle de 20%, il est apparu nécessaire de fixer un seuil plus réaliste, pour une échéance à 10 ans, soit à l'expiration du crédit cadre (cf. commentaires ad IX). A noter que la notion de logement d'utilité publique (LUP) n'est pas nouvelle; c'est en effet le terme consacré à l'article 1^{er} LGL.</p>	<p>Les logements subventionnés représentent aujourd'hui en valeur arrondie 10% du parc de logements (soit 21'500, dont 5'600 logements HBM sur les 213'600 logements que compte le canton). D'après un recensement effectué en 2002, les logements en mains des fondations communales représentaient 11'470 logements, dont 15% étaient subventionnés au titre de la LGL.</p>
<p>Un logement est d'utilité publique si des critères de taux effort et de taux d'occupation sont respectés et s'il est détenu par une fondation immobilière de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.</p>	<p>Les critères de taux effort et d'occupation sont au centre de la politique du logement aidé (cf. art. 31 c LGL pour une définition des termes). Ces critères devront être respectés pleinement dans le cadre</p>	<p>Le taux effort est de 18% du revenu déterminant pour l'occupation d'un logement comportant une pièce de plus que le nombre de personnes (30B al 3 let a LGL).</p> <p>Il y a sous-occupation lorsque le nombre de</p>

Texte du protocole	commentaire	situation actuelle
	<p>des immeubles au bénéfice de prestations LGL. Pour des immeubles en mains de fondations communales, et qui ne sont pas au bénéfice de prestations LGL, il est admis qu'ils puissent être comptés dans le socle LUP dès lors que le respect de ces critères est une condition d'entrée des locataires dans le logement.</p>	<p>pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement (art. 31C al. 1 let. e LGL). Actuellement la demande enregistrée auprès de la direction du logement (près de 4'000 dossiers) émane dans plus de 60 % des cas de ménage d'une ou deux personnes. S'agissant des revenus, plus 60% des demandeurs ont un revenu brut égal ou inférieur à 60'000 F.</p>
<p>Il peut également y avoir du logement d'utilité publique dans les mains d'une entité privée, si elle s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.</p>	<p>Cette possibilité avait été envisagée dans le projet de loi sur les logements économiques pérennes du Conseil d'Etat d'octobre 2004. Le groupe a considéré qu'il ne fallait pas exclure l'initiative privée en la matière.</p>	<p>La durée de l'aide est en principe de 20 ans pour les hm et les hbm et de 25 pour la subvention personnalisée prévue dans la catégorie HM (art. 23 ss. LGL).</p>
<p>II. a) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone villa, le constructeur a le choix entre :</p>	<p>La situation de fait visée ici est celle de périmètres déjà en zone de développement dans lesquels les coûts d'acquisition du foncier peuvent être élevés notamment en raison d'un parcellaire fragmenté et bâti.</p>	<p>Pratique dite des deux tiers un tiers dans le cadre de la mise en œuvre des PLQ. Cette pratique peut être amendée dans la réalité pour tenir compte notamment et d'une part de la proportion de logements subventionnés dans un périmètre plus large et, d'autre part, des difficultés à répondre aux plafonds de loyers en raisons de contraintes objectives (petits gabarits, parcellaire morcellé etc.)</p>
<p>• la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison d'au moins 30% du programme; ou</p>		

Texte du protocole	commentaire	situation actuelle
<ul style="list-style-type: none"> • la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. 	<p>Le choix ouvert au propriétaire dans ce type de périmètre permet néanmoins de garantir une forme minimale de mixité; quel que soit l'alternative choisie, du logement accessible à une part importante de la population sera construit. Il est à noter que l'Etat n'est pas le seul partenaire possible du cédant.</p>	
<p>b) Dans les périmètres nouvellement déclassés en zone de développement dont la zone de fond est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, le constructeur a le choix entre :</p>	<p>La situation de fait visée ici concerne les périmètres en zone villa déclassé dès 2007 en zone de développement. Dans ce cas, et quelque soit l'option retenue par le propriétaire, un minimum de 15% de LUP sera réalisé. Même si cela représente un effort pour la collectivité, car les opérations sont en principe plus onéreuses ici, il s'agit d'un prix à payer pour garantir une distribution territoriale équilibrée de l'implantation des LUP (éviter une ségrégation spatiale). La part des 30% est ici répartie en une part de LUP (15%) et une part égale (15%) de HM ou de coopératives. Pour le surplus le régime est le même que sous lettre a).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • la cession à l'Etat à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 15% au moins du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique et la construction de logements HM ou en coopératives 		

Texte du protocole	commentaire	situation actuelle
<p>d'habitation, d'au moins 15% du programme.</p> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. <p>c) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone agricole, et dans le périmètre des communaux d'Ambilly dans la commune de Thonex il est réalisé, pour au moins 50% du programme, des logements d'utilité publique ou des logements subventionnés et/ou en coopérative d'habitation (logements à loyers modérés : HM, HLM, coopératif) avec, de la part des constructeurs, cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux -à des conditions fixées par l'Etat- de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.</p>	<p>La situation de fait visée ici est celle de : grands périmètres vides de construction et peu onéreux par comparaison avec le prix du m2 de terrain en zone villa; c'est en principe le cas de terrains à l'origine en zone agricole. Il peut s'agir aussi de terrains nus en zone villa, mais non bâtis et en mains de collectivités publiques ou para-publiques.</p> <p>La part de 25% de LUP est comprise dans les 50% mentionnés ici.</p>	<p>Les communaux d'Ambilly représentent environ 400'000 m2 de terrain à aménager. A titre de comparaison, le périmètre Challandin à Chêne Bourg, qui est en cours de déclassement également en zone de développement 3, comprend 32'000 m2.</p>
<p>III.</p> <p>a) Les coopératives d'habitation sont développées par le renforcement de la mise à disposition de terrains en droit de superficie. Le droit de superficie sera conditionné au maintien des objectifs du logement à loyer modéré.</p>	<p>La coopérative est une forme d'accès au logement à prix durablement modéré qui est très développé dans certaines villes comme Zürich ou Bienne. L'utilisation du droit de superficie pour assurer les objectifs poursuivis en matière de politique du logement est un outil communément utilisé.</p>	<p>Lors du recensement de 2002, 3338 logements en mains de coopératives membres du groupement des coopératives ont été dénombrées (dont un peu moins de la moitié - soit 1490 - étaient subventionnés). A Zürich, les logements en mains de coopérative représentent environ 20% du parc.</p>

Texte du protocole	commentaire	situation actuelle
<p>b) La propriété individuelle, par l'élargissement du marché de la PPE, est développée;</p>	<p>par exemple en ville de Lausanne. Rappelons que le prix de vente est contrôlé en zone de développement, ce qui permet un accès à la propriété pour une plus large part de la population.</p>	<p>La durée du contrôle est de 10 ans (art. 5 al. 3 LGZD).</p>
<p>IV. Les aides personnalisées, soit le système HM et les allocations de logement, sont maintenues.</p>	<p>Il s'agit d'un des piliers de la politique voulue par le Conseil d'Etat.</p>	<p>L'Etat de Genève verse aujourd'hui 20'300'000 F au titre d'allocations logement et 4'200'000 F au titre de subventions personnalisées HM (valeur arrondies)</p>
<p>V. Les déclassements ultérieurs de la zone agricole se feront systématiquement en zone de développement lorsqu'ils sont destinés au logement collectif. Le Conseil d'Etat veillera à la modération du prix du terrain déclassé. En particulier, le terrain issu d'un déclassé de la zone agricole devra être maintenu à un prix modeste.</p>	<p>Suivant son prix, le terrain participe jusqu'à 18% du coût de l'objet, pour une opération usuelle. Dans la mesure où les coûts de construction ne sont que difficilement compressibles, le prix du terrain est une variable d'action importante. La maîtrise du prix du foncier est d'autant plus importante qu'en zone agricole et pour les grands périmètres le coût des investissements à consentir pour l'équipement est important. En définitive, le prix doit être le plus juste possible, supportable pour la viabilité du projet visant des loyers modestes, et qui tient compte d'une valeur vénale agricole qui se situe entre 6 et 8 F/m²</p>	<p>Actuellement, les prix admis sont valorisés en principe à 100 F /m² (terrains nus)</p>

Texte du protocole	commentaire	situation actuelle
<p>VI. Le Conseil d'Etat veillera à promouvoir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire cantonal.</p>	<p>Les proportions définies à l'article II contribuent à cet objectif</p>	<p>Actuellement rien n'est prévu. Il convient de souligner que la proportion de logements subventionnés dans certaines grandes communes de l'agglomération (Onex, Meyrin, Vernier) n'est pas à elle seule significative, de nombreux logements étant sortis du contrôle.</p>
<p>VII. Les parties s'engagent à favoriser des nouveaux déclassés de la zone agricole destinés à la construction de logements collectifs, prioritairement dans le cadre du plan directeur cantonal.</p>		
<p>VIII. L'Etat de Genève pratiquera une politique foncière active :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par l'acquisition de terrains déclassés; • en développant les droits de superficie sur ces terrains, conditionnés aux objectifs des logements d'utilité publique. 	<p>Il est à noter qu'il est normal que les terrains acquis dans ce contexte soient destinés prioritairement à du logement d'utilité publique. Les processus devront être revus.</p>	<p>Les terrains acquis par voie de préemption pour l'essentiel font l'objet soit de dotations aux fondations immobilières de droit public, soit sont proposées au groupement des coopératives.</p>
<p>IX. Afin de garantir l'application de ces principes, le Conseil d'Etat déposera un projet de loi devant le Grand Conseil afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ouvrir un crédit d'investissement de 30 millions par an pendant 10 ans en faveur de la construction et de l'acquisition de terrains et d'immeubles pour constituer un parc de logements d'utilité publique et pour favoriser la mise à disposition de terrains en droit de superficie pour des coopératives; • modifier la loi générale sur les zones de 	<p>Selon les hypothèses retenues, on peut estimer que le montant de 30'000'000 permettrait d'intégrer environ 1'000 logements par an dans le parc LUP. Les hypothèses principales sont que 30 à 40 % de ces logements seraient acquis (logements existants), le solde étant construit. Il a été considéré comme logement type, un logement de 3 pièces de 75m2 pour un prix moyen</p>	

Texte du protocole	commentaire	situation actuelle
développement, du 29 juin 1957, pour y intégrer les proportions définies à l'art. 2.	de 2'700 F/m ² .	
X. Il est institué un groupe de suivi du présent protocole d'accord, intégrant les principaux signataires de l'accord, dont le mandat est de veiller à la mise en œuvre des mesures proposées.	L'élan initié par le groupe de concertation doit se poursuivre. Il a été considéré que la confiance acquise devait se maintenir dans le temps.	



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information

Le Conseiller d'Etat

DCTI
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3880
1211 Genève 3

Aux membres du Groupe de
concertation logement

N^oréf. : MM/ss

Genève, le 15 mai 2006

Concerne : Nouvelle politique du logement

Mesdames, Messieurs

Parmi les objectifs mis en exergue dans le discours de Saint-Pierre figure la construction de logements en plus grand nombre. C'est le troisième "levier" que le Conseil d'Etat a identifié en vue de "retrouver la liberté pour innover".

Augmenter l'offre de logements permettra de loger à Genève ceux qui, aujourd'hui, tout en travaillant dans notre canton, sont contraints de se domicilier en France (voisine ou non) ou dans le canton de Vaud. Un tel résultat aura principalement les effets suivants : loger les genevois à des conditions financières et sociales décentes; augmenter l'assiette fiscale du canton; préserver son attractivité économique; limiter le trafic pendulaire et ses nuisances.

Relancer la construction aura également des retombées positives sur l'activité économique locale et l'emploi.

La réalisation de cet objectif suppose que trois conditions soient réunies : la mise à disposition de terrains constructibles, l'accélération et la simplification des procédures (ASPRO) et la redéfinition de notre politique du logement.

C'est pour atteindre ce troisième objectif sur une base consensuelle que j'ai décidé de réunir les partenaires associatifs et économiques de la construction de logements. Seule une nouvelle politique faisant l'objet d'un large consensus est de nature à décrire le débat sur ce thème et de relancer durablement la construction de logements à Genève.

Le Grand Conseil soutient cette démarche, puisque les travaux parlementaires en cours sur les différents projets de loi relatifs à la politique du logement ont été suspendus.

L'objet de la présente est de vous présenter les propositions du Conseil d'Etat (I). Elles serviront de base aux discussions du Groupe de concertation logement (GCL).

Par ailleurs, je vous avais informé lors de la première séance du Groupe de concertation que les prix des terrains admis en zone de développement feraient prochainement l'objet d'une révision. Je vous communique ainsi ci-dessous les décisions prises à ce sujet (II).

I. Les propositions du Conseil d'Etat

A. Introduction

Ces derniers 50 ans, dans le cadre de l'application de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), l'Etat est principalement intervenu par le biais d'aides à l'exploitation à fonds perdus HLM et par le contrôle des plans financiers de construction de logements en zone de développement.

Les prix de construction et des terrains sont fixés par l'Etat, le type de logements à construire est également défini par l'Etat, comme les loyers et, pour partie, l'identité des locataires. Enfin, si les logements sont subventionnés, les locataires doivent respecter des normes de revenu et de fortune, ainsi qu'un certain taux d'occupation des logements.

Ce système se traduit par la mise sur le marché d'immeubles subventionnés fort coûteux pour l'Etat (plus de 44 millions versés à fonds perdus en 2005). Il est aujourd'hui perçu très négativement par les investisseurs, qui s'en détournent.

De manière moins massive, l'Etat est aussi intervenu en tant que constructeur, par le biais des fondations HBM, propriétaires aujourd'hui d'environ 5'500 logements.

Enfin, l'Etat accorde des allocations personnalisées à plus de 5'700 personnes au 31 décembre 2005.

En 10 ans, la proportion de logements subventionnés est passé de 14 % à 10 %. Ce taux était encore de 15,28 % en 1990. C'est la démonstration de la faillite du régime institué par la LGL.

D'incitative lors de sa création dans les années 1950, cette politique est devenue un frein à la construction.

Il convient ainsi de revoir le mode d'intervention de l'Etat.

Les grandes lignes de la nouvelle politique du logement souhaitée par le Conseil d'Etat sont exprimées dans son rapport au Grand Conseil sur l'initiative populaire "Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse" (IN 133-A).

Il s'agit, d'une part, de confier au secteur public la constitution d'un parc de logements d'utilité publique et, d'autre part, d'assouplir le carcan trop étroit qui a cours actuellement en zone de développement.

Le défi auquel notre canton est confronté consiste, d'une part, à remplacer un ancien système défaillant par un autre système qui soit incitatif pour les investisseurs privés. D'autre part, l'Etat se doit de répondre aux besoins d'une partie de la population qui n'a pas les moyens de se loger sur le marché libre.

Au-delà de ces grandes lignes, voici le contenu des propositions du Conseil d'Etat. Elles reposent sur quatre piliers.

B. Les quatre piliers de la nouvelle politique du logement

1. Constitution et stabilisation d'un parc de logements d'utilité publique de 15 % du parc locatif du canton

Pour suppléer à la défaillance du régime HLM, le Conseil d'Etat propose de constituer, puis de maintenir, un parc de logements d'utilité publique de 15 % du parc locatif du canton.

Le parc des logements d'utilité publique qu'il convient de constituer est principalement destiné aux ménages les plus modestes du canton, moyennant le respect d'un taux d'effort et d'un taux d'occupation. Toutefois, au sein même de ces immeubles, afin d'éviter le phénomène de "ghetto", une certaine mixité sera recherchée.

Il sera détenu par des fondations HBM, des communes (ou fondations communales) et par des organismes sans but lucratif. Les caisses de pension publiques, qui ont un but lucratif, pourraient également contribuer à la constitution de ce parc par leurs nouvelles constructions, selon des modalités à définir.

La constitution du parc de logements d'utilité publique passe par la maîtrise de terrains pour les mettre à disposition de constructeurs d'utilité publique. L'acquisition d'immeubles dont les loyers des appartements sont bas devra également être développée. A cet égard, des immeubles détenus par la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (FVA BCGe) pourraient être repris.

2. L'assouplissement des contraintes en zone de développement

La nouvelle politique ici proposée permet un assouplissement des contraintes imposées actuellement aux propriétaires privés en zone de développement, en particulier quant au type de logements à construire.

Cette nouvelle politique doit également permettre à l'Etat d'acquérir la maîtrise de terrains.

Le Conseil d'Etat propose de régler la question du type de logements à construire dans un périmètre donné en offrant le choix au constructeur entre la construction de logements HM ou en coopérative (à hauteur de 25 à 50 % du programme), d'une part, et la cession à l'Etat à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, d'une partie du périmètre (environ un quart), d'autre part.

Une telle formule permettra, dans tous les cas, de réaliser du logement subventionné ou en coopérative, que ce soit par l'Etat, en cas de cession, ou que ce soit par le privé.

3. Développement de la propriété individuelle et de la coopérative

L'habitat en propriété individuelle et en coopérative a pour effet de garantir une certaine stabilité du coût du logement sur le long terme. En ce sens, il est social. Il protège contre les augmentations de loyer et contre les menaces de résiliation de bail.

L'accession à la propriété sera facilitée par l'élargissement du marché de la PPE.

En ce qui concerne le développement des coopératives, la politique actuelle de mise à disposition de terrains en droit de superficie à des coopératives d'habitation sera renforcée.

4. Maintien des aides personnalisées

Pour une partie de ceux qui ne peuvent pas bénéficier d'un logement d'utilité publique et qui restent locataires, le Conseil d'Etat propose de maintenir les systèmes d'aide à la personne existants (système HM et allocations personnalisées).

Ce type d'aide permet d'offrir une aide ciblée au ménage qui en a besoin. Il offre une grande souplesse, puisque le montant de l'aide est adapté en permanence à l'évolution des revenus et que sa disparition ne contraint pas le locataire à changer de logement.

Toutefois, pour des raisons de coût, il conviendra de définir précisément les conditions d'octroi des allocations personnalisées.

II. Prix des terrains admis en zone de développement 3

Les prix des terrains en zone de développement 3 (anciennement zone villa ou 4) admis actuellement dans les plans financiers (Fr. 650.-/m² pour une densité de plancher de 1,2) datent d'il y a **plus de 20 ans**. Lorsque ces prix ont été fixés, le m² en zone villa se négociait en dessous de Fr. 200.-/m². Le système était ainsi clairement incitatif. Aujourd'hui, alors que le terrain en zone villa vaut entre Fr. 600.- et 1'000.- selon sa situation, il n'est pas étonnant qu'il s'agisse là de l'un des facteurs de blocage les plus importants du système.

Le prix admis est nettement plus bas que le prix d'un terrain situé en zone ordinaire 1, 2 ou 3. La distorsion du marché est patente. Cette règle a souvent pour effet de ne pas permettre aux promoteurs d'acquérir le terrain, le propriétaire n'étant pas vendeur à ces conditions. Ainsi, de nombreux terrains voués à la construction d'immeubles de logement ne sont pas affectés à cet usage. Leur déclassement reste lettre morte.

Le problème est particulièrement aigu lorsque le terrain est "habité". Dans ces cas-là, le prix offert au propriétaire, qui comprend une "valeur de remplacement" de la maison existante, ne permet pas à ce dernier d'acquérir un autre logement. D'après les estimations du département, environ 1'000 parcelles sont dans cette situation.

Afin de tenir compte de cette situation intenable, j'ai décidé, avec l'accord du Conseil d'Etat, de modifier sans attendre les prix admis dans les zones développement 3 dont la zone de fond est la zone villa ou une zone 4.

La Direction du logement acceptera dorénavant les valeurs maximales suivantes dans les plans financiers :

A. Valeur du terrain non bâti (applicable quelle que soit la densité)

Fr. 1'000.- / m², mais au maximum le prix effectivement payé par le promoteur

B. Valeur du terrain bâti

Toujours à concurrence du prix effectivement payé par le promoteur, Fr. 1'000.-/m² pour le terrain, plus la valeur des aménagements extérieurs et des constructions. En guise de mesure incitative, valable jusqu'au 31 décembre 2007, le taux de vétusté de la construction ne sera pas déduit de sa valeur à neuf.

Dès lors que les propositions et les décisions qui précèdent font l'objet d'une large diffusion, elles seront communiquées publiquement.

En vous remerciant de l'attention que vous aurez accordée à ce qui précède, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'expression de mes sentiments distingués.

Mark MULLER



Copie : commission du logement du Grand Conseil