

Date de dépôt : 29 décembre 2010

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la proposition de résolution de M^{mes} et MM. Anne Emery-Torracinta, Christian Dandrès, Antoine Droin, Marie Salima Moyard, Lydia Schneider-Hausser et Elisabeth Chatelain : Plateau de Vessy : où sont les grues ?

Rapport de M^{me} Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

Lors de sa session du 1er juillet 2010, le Grand Conseil, après un débat animé, a décidé de renvoyer cette proposition de résolution à la Commission du logement.

La commission a traité de cette proposition lors de sa séance du 13 septembre 2010, présidée par M. Serge Dal Busco.

M^{me} Marie-Christine Dulon, représentant l'Office du logement (DCTI), a participé aux travaux de la commission. Le procès-verbal a été rédigé par M^{me} Camille Selleger.

Présentation de la proposition de résolution

La résolution porte sur la construction de logements sur un terrain situé sur le plateau de Vessy à Veyrier et appartenant à l'Hospice général. L'Hospice général a cédé une partie de ce terrain à la Maison de Vessy et a décidé de construire 3 immeubles d'habitation représentant une centaine de logements sur la partie restante.

Le déclassement de toute la zone a été voté par le Grand Conseil le 25 avril 2008 (PL 10174). Le plan localisé de quartier (PLQ 29578) a été adopté par le Conseil d'Etat le 25 juin 2008. Une requête en autorisation de construire a été déposée le 17 décembre 2008 et a reçu tous les préavis

favorables. Malgré cela, le projet est resté bloqué au DCTI pour des raisons incompréhensibles.

Mme Anne Emery-Torracinta a déposé le 7 mai 2010 une interpellation urgente (IUE 972) pour demander au Conseil d'Etat, et en particulier au DCTI, des informations sur ce blocage. Le Conseil d'Etat lui a répondu de manière très laconique que *« Le projet de l'Hospice général et de la Fondation privée pour la construction d'habitations à loyers modiques est actuellement trop coûteux et ne peut donc pas faire l'objet d'un subventionnement par l'Etat. Par ailleurs, il n'est pas judicieux de ne réaliser que des logements subventionnés. Il en va de la mixité sociale de la future population de ce quartier. Au vu de ces éléments, un nouveau plan a été présenté récemment afin que le chantier puisse s'ouvrir rapidement »*.

Non satisfaits de cette réponse, et dans la mesure où il était apparu qu'il existait des divergences de vues entre l'Hospice général et l'Office du logement sur le prix du terrain et les loyers par pièce souhaités, des députés socialistes ont déposé la présente résolution pour inviter le Conseil d'Etat *« à intervenir pour que le projet de Vessy se concrétise au plus vite et que l'Hospice général puisse y construire des logements sociaux sur les terrains en sa possession. »*

Les auteurs ont notamment mis en exergue la très grave pénurie de logements sévissant à Genève, et en particulier la pénurie de logements à prix abordables, l'absence d'opposition à ce projet, la nécessité d'obtenir des résultats lors des déclassements de zone agricole en zone de développement pour ne pas gaspiller le sol et le fait que ces terrains sont en mains d'une entité publique.

Débats

M^{me} Dulon expose que l'arrêté de déclassement doit être soumis au Conseil d'Etat le 15 septembre 2010 afin que l'autorisation de construire puisse être délivrée autour du 22 ou du 25 septembre 2010. Elle explique que le dossier a été bloqué pour plusieurs raisons. L'Hospice général avait prévu d'organiser un concours d'architecture afin de valoriser son terrain. Le DCTI avait émis un préavis favorable en indiquant que si cela générait un surplus de coût, il aurait pu être compensé par le coût assez bas du terrain.

L'Hospice général a ensuite changé d'avis et a cherché à mieux valoriser son terrain. Il en a résulté que les plans financiers n'étaient plus équilibrés et aboutissaient à des loyers trop élevés ou à des demandes de subventions trop élevées. L'Office du logement a donc dû renégocier ces montants avec

l'Hospice général. Le dossier est maintenant prêt à être soumis au Conseil d'Etat.

Le projet a été légèrement revu et comprendra 36 logements (176 pièces) en HLM/LUP, 36 logements (176 pièces) en HLM et 36 logements (168 pièces) en loyer libre contrôlé, mais non subventionné.

Sur question d'un commissaire UDC sur le prix du terrain au départ, M^{me} Dulon explique que l'Hospice général est propriétaire du terrain, de sorte qu'il fallait déterminer de quelle manière ce terrain serait valorisé dans le plan financier et à quels loyers ce plan aboutirait. Selon elle, les loyers seront fixés à 4650 F par pièce et par an avec subvention pour les HLM et à 5300 F par pièce et par an en loyer libre.

Sur question d'un député socialiste, M^{me} Dulon indique qu'à sa connaissance, la gestion par l'Hospice général de son parc immobilier ne pose pas de problèmes similaires sur d'autres secteurs. Elle précise que le projet du plateau de Vessy est maintenant débloqué et propose de faire parvenir les plans financiers du projet à la commission.

Le président de la commission salue le déblocage de la situation, mais relève qu'on peut s'étonner d'un si long blocage, alors que c'est une entité publique qui a la maîtrise foncière du terrain.

M^{me} Dulon ajoute que l'arrêté du Conseil d'Etat sera suivi de l'octroi de l'autorisation de construire et que le chantier devrait débuter en janvier ou février 2011. Elle précise que le montant de la rente de superficie est de 374 F/m², ce qui correspond à la pratique actuelle de l'Office du logement de 470 F/m² moins le coût estimé par rapport à un projet standard.

Vote

Le président met aux voix la R 625, qui est approuvée à la majorité.

Vote sur la R 625

Pour :	7 (2 S, 3 Ve, 1 MCG, 1 UDC)
Contre :	5 (3 L, 1 R, 1 PDC)
Abstention :	1 (1 R)

La résolution sera traitée en catégorie de débat 2.

Proposition de résolution

(625)

Plateau de Vessy : où sont les grues ?

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- l'adoption le 25 avril 2008 par le Grand Conseil, à l'unanimité, du PL 10174-A modifiant les limites de zones à Vessy pour des parcelles propriétés de l'Hospice général ;
- l'adoption le 25 juin 2008 par le Conseil d'Etat d'une modification de zone et du plan localisé de quartier (PLQ 29578) ;
- la demande définitive d'autorisation de construire, déposée le 17 décembre 2008 qui a reçu tous les préavis favorables ;
- le fait que le DCTI, un an et demi plus tard (!), n'ait toujours pas délivré cette autorisation ;
- la très grave pénurie de logements dans notre canton et notamment de logements à prix abordables ;
- le fait que la plupart des logements prévus soient des logements sociaux (3 immeubles en LUP) ;
- l'absence d'opposition à ce projet ;
- la nécessité d'obtenir des résultats lors des déclassements de zone agricole en zone de développement pour marquer la volonté de construire et ne pas gaspiller le sol ;
- la réponse plutôt sibylline du Conseil d'Etat à une interpellation urgente sur ce sujet (IUE 972-A)¹
- le fait que ces terrains sont aux mains d'une entité publique ;
- la nécessité de faire avancer ce projet dont à priori rien n'empêche un développement à court terme ;
- et qu'il en va de la crédibilité de la politique de l'Etat en matière de logement et d'aménagement, surtout sur des territoires dont la maîtrise est assurée ;

invite le Conseil d'Etat

¹ Voir : <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/IUE00972A.pdf>

à intervenir pour que le projet de Vessy se concrétise au plus vite et que l'Hospice général puisse y construire des logements sociaux sur les terrains en sa possession.