

# Loi (10008)

## 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**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat.

<sup>3</sup> Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Pour le surplus, les rapports entre l'Etat et les propriétaires de logements d'utilité publique sont définis par le règlement et par contrat.

<sup>6</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

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

- a) aux locataires en place qui en font la demande et qui répondent aux normes applicables;
- b) aux nouveaux locataires.

### **Art. 4 Crédit d'investissement**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 Autorité compétente**

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

### **Art. 6 Exécution**

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

### **Art. 7 Evaluation et information du Grand Conseil**

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

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

### **Art. 8 Entrée en vigueur**

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

**Art. 9 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. 10 Budget d'investissement**

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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. 11 Financement et charges financières**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. 12 Amortissement**

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

<sup>2</sup> 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. 13 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. 14 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. 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dans les périmètres déclassés en zone de développement après le 1<sup>er</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 au moins un quart du programme. 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.

<sup>4</sup> La présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son l'entrée en vigueur. A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.

<sup>5</sup> Si les circonstances l'exigent, 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 exceptionnellement renoncer à cette exigence.