

Date de dépôt : 31 mai 2012

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Jeanine Bobillier, Micheline Calmy-Rey, Hervé Dessimoz, René Koechlin, Armand Magnin, Jean Montessuit, Jacques-André Schneider concernant une étude systématique sur la construction de logements à Genève

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 17 janvier 1991, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

*Le Grand Conseil de la République et canton de Genève
considérant :*

- *le manque de logements bon marché à Genève;*
- *le coût élevé des constructions nouvelles découlant de l'écart croissant entre le loyer réel (avant subvention) et les possibilités financières des citoyens au pouvoir d'achat faible ou moyen;*
- *la nécessité de rechercher toutes les solutions utiles à l'allègement de l'effort financier que l'Etat doit actuellement consentir pour réaliser des logements bon marché (HBM),*

invite le Conseil d'Etat

- *à mandater un groupe pluridisciplinaire d'experts dans le but d'effectuer une étude systématique sur la construction à Genève, étude appliquée exclusivement au cas du logement.*

A fixer ainsi le cahier des charges du groupe de travail :

- *Identifier les facteurs de renchérissement du coût des constructions, plus largement du coût des opérations de construction;*
- *Proposer un répertoire des simplifications envisageables tant en ce qui concerne les procédures administratives que les solutions techniques, conceptuelles, qui pourraient conduire à une diminution du coût des constructions des logements bon marché;*
- *Inscrire cette réflexion en référence des opérations « pilotes » en matière d'habitat collectif à loyer modéré déjà menées en Suisse et en Europe.*

De fixer à 12 mois au maximum la durée de cette étude qui devra être débattue au parlement.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Suite à l'entrée en vigueur, début 2007, de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06), le Conseil d'Etat a mandaté en juin 2007 les Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour mettre sur pied un comité de pilotage et lancer une consultation auprès de promoteurs immobiliers et des divers partenaires sociaux actifs dans les domaines de la construction et du logement. L'objectif de cette consultation était d'examiner les différentes possibilités de réduire les coûts de la construction de logements d'utilité publique. Un rapport de synthèse a été publié en décembre 2007 et comprenait une liste de propositions visant à une diminution du prix de revient des logements et, partant, des loyers. Cependant, comme l'indiquait le Conseil d'Etat dans sa réponse du 2 décembre 2008 à l'interpellation urgente écrite « *Logement : Genève relève le défi... au rabais?* » (IUE 679-A), ce document demeure un document de travail et ne constitue pas des directives contraignantes en la matière.

Il convient, dans chaque projet concret, de rechercher les pistes permettant l'optimisation économique du projet tout en préservant la qualité des logements livrés.

Il est à noter que parmi les propositions de ce rapport de synthèse concrètement réalisées figurait notamment la simplification des procédures administratives visant à accélérer le processus de développement des projets de construction. Les modifications de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), du 29 juin 1957 acceptées par le Grand Conseil le 1^{er} avril 2004 et le 18 septembre 2009 (Cf. Rapport du Conseil d'Etat M 634-B du 28 mars 2012) correspondent à ces mesures de simplification.

Il est à noter également qu'une modification du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL – I 4 05.01), du 24 août 1992, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2011, stipule à son article 2A la possibilité de déroger aux dispositions des articles 1, alinéa 9, et 2 du règlement afin de permettre l'abaissement du coût de construction des logements sociaux.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Anja WYDEN GUELPA

Le président :

Pierre-François UNGER