

Date de dépôt: 11 octobre 2001

Messagerie

**Rapport du Conseil d'Etat
au Grand Conseil sur la motion de M^{me} et MM. Micheline Calmy-
Rey, Jean Quéloz et Alain Sauvin demandant des mesures de
relance sélective dans le marché intérieur**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 11 mars 1993, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

LE GRAND CONSEIL

invite le Conseil d'Etat

- à prendre des mesures pour favoriser activement la construction de logements HLM et HBM ;*
- à cette fin, à appliquer la loi générale sur le logement et la protection des locataires de manière que la construction de logements HLM soit concrètement possible avec une mise de fonds de 20 % et que les loyers des logements correspondent aux besoins réels de la population ;*
- à veiller que tout projet de logements en zone de développement susceptible d'être réalisé sous la forme de HLM soit mis au bénéfice de ce régime, le Conseil d'Etat étant invité à communiquer la liste des projets de logements qui pourraient y être réalisés en vertu d'une requête en autorisation de construire d'un projet de plan localisé de quartier, en indiquant lesquels pourront bénéficier d'un régime HLM ;*

-
- à présenter un rapport sur la réalisation des projets d'immeubles HBM.

Préalablement à la réponse aux diverses invites de la motion, le Conseil d'Etat rappelle ce qui suit à propos des constructions qui peuvent être édifiées en zone de développement.

L'article 5 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, (L 1 35, ci-après LGZD) définit les différents besoins prépondérants d'intérêt général auxquels les constructions de logements doivent répondre pour bénéficier des dispositions de la loi.

Il s'agit :

- a) des bâtiments d'habitation locatifs qui répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général ;
- b) des bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation, qui répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général.

Les besoins prépondérants d'intérêt général tels qu'ils sont visés dans la LGZD concernent donc à la fois les logements subventionnés à louer et les logements sans prestation de l'Etat à louer ou destinés à l'accession à la propriété.

En vertu des dispositions légales susvisées, le Conseil d'Etat a défini la politique qu'il entend suivre : dans la zone de développement, 2/3 au moins des logements construits doivent être à caractère social, c'est-à-dire être soumis aux dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après LGL),

les autres logements sont soumis au contrôle de l'Etat selon la LGZD, mais ne bénéficient pas des prestations de l'Etat ; ils peuvent être destinés à la location ou à la vente selon le régime de la PPE.

Dans les faits, durant les années 1990 à 2000, ont été mis sur le marché 16021 logements soumis au contrôle de l'Etat, logements presque tous situés en zone de développement.

La répartition des catégories de logement a été la suivante :

catégorie 1 HBM	1117	7,0 %
catégorie 2 HLM	8932	55,7 %
catégorie 3 HCM	2354	14,7 %
catégorie 4 HM	381	2,4 %
logements à louer sans prestation de l'Etat	1064	6,6 %
logements à vendre (PPE)	<u>2173</u>	<u>13,6 %</u>
	16021	100 %
	=====	=====

Les vœux du Grand Conseil exprimés dans la première et la troisième invites de la présente motion ont par conséquent été largement pris en compte puisque 79,8 % des logements soumis au contrôle de l'Etat et mis sur le marché de 1990 à 2000 sont des logements sociaux.

Il faut toutefois relever que – dans l'optique de la relance économique – les logements subventionnés au bénéfice d'une autorisation de construire ne sont pas plus rapidement mis en chantier que, par exemple, les logements destinés à l'accession à la propriété.

Le Grand Conseil demande également au Conseil d'Etat d'appliquer la LGL de telle sorte que la construction de logements HLM soit possible avec une mise de fonds propres de 20 %.

Il y a lieu de préciser tout d'abord que le financement d'opérations HLM avec 20 % de fonds propres est non seulement possible en application de la LGL, mais qu'il est très largement utilisé par les promoteurs-constructeurs, du moins dans la phase initiale des projets. Lorsque la construction des immeubles est terminée, et que ceux-ci sont revendus à des investisseurs institutionnels ou privés, le financement initial est, en revanche, assez souvent modifié, selon les possibilités et les souhaits des acheteurs. C'est ainsi que, par exemple, les Caisses de prévoyance du secteur public privilégient le financement totalement en fonds propres, les dettes hypothécaires initiales étant remboursées.

Pour illustrer ce qui précède en quelques chiffres, nous indiquons ci-après le financement adopté par les propriétaires des opérations HLM mises en exploitation entre 1995 et 2000 :

Mode de financement	Nombre d'opérations	Nombre de logements	%
Jusqu'à 20 % de fonds propres (FP)	68	2159	55,4
de 21 % à 50 % de FP	23	610	15,6
de 51 % à 100 % de FP	30	1131	29,0
Total	121	3900	100,0

C'est ainsi que plus de la moitié des opérations HLM mises sur le marché entre 1995 et 2000 sont financées avec un maximum de 20 % de fonds propres. Ce pourcentage comprend, bien entendu, les opérations réalisées par les coopératives d'habitations qui ne comportent en général que 5% de fonds propres.

C'est le lieu de relever les difficultés rencontrées actuellement par les coopératives d'habitations pour obtenir des établissements bancaires des prêts correspondant aux 95 % de la valeur des immeubles.

Les banques font état, pour motiver leur refus, des risques élevés que présente ce genre de crédit et la protection insuffisante, à leurs yeux, apportée par le cautionnement simple de l'Etat. Le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, et plus particulièrement l'Office cantonal du logement, sont très actifs à cet égard et apportent leur soutien aux coopératives en participant aux pourparlers auprès des banques. Dans certains cas, des prêts de l'Etat sont consentis, en application de la LGL.

D'autre part, des démarches sont en cours auprès de l'Association suisse de l'habitat (ASH) et de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) pour explorer d'autres possibilités de financement des coopératives. Enfin, le Conseil d'Etat a récemment pris position concernant le projet de loi fédérale sur la promotion du logement (LPL) en mettant l'accent, tout particulièrement, sur l'intérêt que représente pour le canton de Genève l'octroi de prêts ou de cautionnements de la Confédération jusqu'à concurrence de 95 % du prix de revient des immeubles.

La motion renvoyée au Conseil d'Etat demande enfin la présentation d'un rapport sur la réalisation des projets d'immeubles HBM. Des informations détaillées figurent, à ce sujet, dans l'exposé des motifs du PL 8488, déposé par le Conseil d'Etat le 7 mars 2001, ouvrant un crédit d'investissement de 30 000 000 F en faveur des fondations de droit public en charge de la construction d'HBM.

Ces informations peuvent être résumées comme suit (actualisées au 31 août 2001) :

1. Immeubles HBM neufs

construits de 1990 à 2000	975 logements
en construction au 31 août 2001	94 logements
projets au 31 août 2001	<u>934</u> logements
Total	2 003 logements

====

2. Immeubles existants achetés par les Fondations immobilières de droit public

:

immeubles achetés et rénovés au 31 août 2001	339 logements
immeubles achetés et dont la rénovation est à l'étude	<u>137</u> logements
Total	476 logements

====

De nombreuses offres de vente d'immeubles existants sont régulièrement présentées aux Fondations immobilières de droit public. Ces offres sont étudiées conjointement avec la Fondation Cité Nouvelle et l'Office cantonal du logement. Plusieurs achats sont actuellement sur le point d'être conclus.

Il y a lieu d'ajouter que, outre la construction d'HBM neufs et l'achat de bâtiments existants à rénover, les fondations ont réalisé, de 1994 à 2000, d'importants travaux de rénovation du parc HBM existant, dont le coût a dépassé 100 000 000 F. Des travaux de rénovation sont encore actuellement en cours ou à l'étude, pour un montant de plus de 20 000 000 F.

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'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Carlo Lamprecht