

Date de dépôt : 2 octobre 2015

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier :

a) M 2244-A Proposition de motion de M^{mes} et MM. Olivier Cerutti, Philippe Morel, Anne Marie von Arx-Vernon, Jean-Luc Forni, Jean-Marc Guinchard, Bertrand Buchs, François Lance, Vincent Maitre, Martine Roset, Jean-Marie Voumard, Pascal Spuhler, Ronald Zacharias, Thierry Cerutti, Benoît Genecand, Jean Sanchez, Bernhard Riedweg, Francisco Valentin, Danièle Magnin, Sandro Pistis, Carlos Medeiros, Bénédicte Montant, Sandra Golay, Lionel Halpérin pour une utilisation rationnelle du sol détenu par l'Etat

b) M 2245-A Proposition de motion de M^{mes} et MM. Olivier Cerutti, Philippe Morel, Anne Marie von Arx-Vernon, Jean-Luc Forni, Jean-Marc Guinchard, Bertrand Buchs, François Lance, Vincent Maitre, Martine Roset, Jean-Marie Voumard, Pascal Spuhler, Ronald Zacharias, Thierry Cerutti, Benoît Genecand, Jean Sanchez, Bernhard Riedweg, Francisco Valentin, Danièle Magnin, Sandro Pistis, Carlos Medeiros, Bénédicte Montant, Sandra Golay, Lionel Halpérin pour une utilisation rationnelle du sol détenu par les établissements de droit public et les fondations immobilières de droit public

c) M 2246-A Proposition de motion de M^{mes} et MM. Olivier Cerutti, Philippe Morel, Anne Marie von Arx-Vernon, Jean-Luc Forni, Jean-Marc Guinchard, Bertrand Buchs, François Lance, Vincent Maitre, Martine Roset, Jean-Marie Voumard, Pascal Spuhler, Ronald Zacharias, Thierry Cerutti, Benoît

**Genecand, Jean Sanchez, Bernhard Riedweg,
Francisco Valentin, Danièle Magnin, Sandro Pistis,
Carlos Medeiros, Bénédicte Montant, Sandra
Golay, Lionel Halpérin pour une utilisation
rationnelle du sol détenu par les communes**

Rapport de M^{me} Christina Meissner

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a examiné les motions M 2244, M 2245 et M 2246 au cours de quatre séances du 25 février au 18 mars 2015, sous la présidence de M. Christian Dandrès remplacé lors de la dernière séance par la vice-présidente, M^{me} Beatriz de Candolle.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Raffaele Chiriatti que je remercie au nom de la commission. Assistaient pour le département : M^{me} Isabel Girault, directrice, et M. Jean-Charles Pauli, directeur adjoint de l'office de l'urbanisme.

Audition du M. Cerutti, motionnaire, pour la présentation de ses trois motions

Au-delà du constat qui est rédigé dans ces trois motions, M. Cerutti souligne la nécessité de maîtriser l'acte de construire, il pense effectivement que l'on peut faire mieux et c'est le but recherché par ces trois motions. Il s'agit de comprendre comment se compose le « mille-feuille » du territoire genevois. Il ajoute qu'il est important pour l'Etat de connaître l'inventaire du stock de terrains à bâtir et de déterminer ce stock par nature pour comprendre quels sont les terrains déclassés, quels terrains ont un PLQ en force et quels terrains sont réalisables en l'état. Il lui paraît donc essentiel de comprendre ce stock et cet inventaire pour mieux appréhender la construction de logements sur le territoire.

Trois motions étaient nécessaires afin que l'inventaire des terrains à bâtir comprenne non seulement ceux de l'Etat mais également ceux du Grand Etat et des communes afin d'obtenir ainsi une vision d'ensemble du stock en main des collectivités et de leur potentialité. M. Cerutti prend pour exemple la banque alimentaire « Partage » sise sur un ancien site industriel qui doit être dépollué et qui appartient à la FPLC (Fondation pour la promotion du

logement bon marché et de l'habitat coopératif). Un PLQ est en force et devrait déboucher sur la réalisation de logements. Or, vu de l'extérieur, il semble y avoir un manque de dialogue entre les différents acteurs qui participent à l'acte de construire ce qui, dans la situation actuelle, est très dommageable. Le rôle des communes est également essentiel pour parvenir à la construction de logements. Il souligne que l'objectif des motions n'est pas de mettre quiconque au pilori. Il s'agit d'appréhender les biens de l'Etat par nature et par densification afin de savoir où placer le curseur par rapport aux urgences.

Cette planification d'intervention devrait déboucher sur une loi-cadre d'urgence qui permettrait, dans des secteurs comme les communaux d'Ambilly ou les Cherpines d'accélérer le processus. Dans cette perspective, M. Cerutti ajoute que le « rythme de croisière » des différents services de l'Etat devrait être plus rapide. M. Cerutti pense que travailler avec les privés, en ayant connaissance de ce patrimoine, permettrait d'accélérer le rythme et d'avoir d'autres moyens que ceux dont l'Etat dispose pour réaliser des logements sociaux.

Pour conclure, M. Cerutti pense que les questions soulevées par les motions méritent d'être posées au Conseil d'Etat, sans que cela ne génère des coûts inappropriés.

Le Président remercie M. Cerutti pour ces explications et cède la parole aux députés.

Une députée (UDC) reprend l'exemple de « Partage » qui a été cité par M. Cerutti dont le terrain appartient à la FPLC. Les membres du conseil de fondation ont à leur disposition le tableau de l'ensemble des acquisitions, des développements et de la gestion des différents dossiers. Les listes des biens immobiliers, les rapports sur les possibilités de construire, le tableau des suivis existent déjà. Il leur est donc possible de connaître la situation exacte de cette parcelle de même que pour l'ensemble des dossiers qui sont en mains de la FPLC. La députée est convaincue qu'il en va de même pour les conseils des autres fondations qui ont pour vocation de construire du logement. Elle se demande donc pourquoi M. Cerutti n'a pas pris contact avec les représentants de son parti dans ces fondations pour se renseigner sur la nature et les potentialités des biens en propriété.

M. Cerutti répond qu'il est parti du principe que ces membres sont tenus par le secret de fonction et, s'il était passé par cette voie-là, il aurait été critiqué. En outre, M. Cerutti estime que le nœud du problème n'est pas au niveau des fondations d'Etat car elles savent où elles vont. Cependant, s'agissant du Grand Etat, il serait intéressant de mieux connaître, par

exemple, le parcellaire en mains des TPG, des SIG ou d'autres entités. S'il y a trois motions, cela est dû notamment à la complexité de la question. Pour une entreprise, faire un inventaire représente un travail minutieux mais qui fait sens pour s'assurer que le placement est judicieux.

La députée (UDC) pense effectivement que M. Cerutti a raison. Elle a suivi la question des baux agricoles de l'Etat et a pu constater que beaucoup d'argent ne rentrait pas car l'Etat avait oublié qu'il avait des baux que le liaient à des exploitants.

Un député (Ve), après lecture, n'est pas totalement satisfait par ces trois motions. En effet, ces dernières demandent somme toute ce qui existe déjà mais qui n'est pas assez visible. C'est là le seul intérêt qu'il y voit. Il remarque que la motion M 2142 a été refusée la semaine dernière alors qu'une de ses invites demandait de faire un état de ce qui n'est pas construit. Il est donc favorable à ce que l'Etat fasse ce travail à un moment donné. Même si ces listes existent déjà, cela participe à la fortune de toutes ces entités ; les valeurs existent mais une mise à jour ne serait pas inutile et permettrait d'avoir une idée d'ensemble sur ces propriétés immobilières. Cependant, le propriétaire ne l'est parfois que d'une façon particulière. Par exemple, les SIG possèdent des immeubles au nom de la CAP car cette dernière n'avait pas, jusqu'à récemment, de personnalité juridique lui permettant d'être propriétaire ; l'employeur était alors propriétaire des avoirs de pension de ses employés. Il serait donc intéressant de savoir si cela a évolué.

Un député (PLR), en complément de ce qui a été dit, rappelle à la commission que le département et son conseiller d'Etat ont présenté une feuille de route, dont un des éléments prévoit la mise en place d'un opérateur urbain, soit une structure capable de réaliser du remembrement foncier, d'équiper les terrains et de les remettre à disposition des constructeurs publics et privés. Il s'agit d'une structure à créer dotée de capacités financières pour acquérir rapidement les terrains et les équiper en réseau et en voirie. Avant de créer une nouvelle structure et de dépenser de l'argent pour acheter des terrains, il serait judicieux de faire un inventaire pour savoir ce que l'Etat, au sens large, possède en matière immobilière.

Il rappelle également que dans les comptes de l'Etat fin 2013, le montant des terrains qui sont propriété de l'Etat s'élève à 5 milliards. Egalement, le canton, depuis le transfert de la FTI, est propriétaire d'environ 80% du PAV ; cela entre évidemment dans les territoires maîtrisés par le canton et pour lesquels on aimerait savoir de quelle manière ils sont exploités pour y construire le plus vite possible des logements. Peut-être que l'information existe mais, même pour la FPLC, il a quelques doutes à ce sujet. Il pense

qu'il y a là des potentiels qui sont utilisés de manière sous-optimale et qui pourraient être accélérés.

Enfin, le député (PLR) prend l'exemple communal de la Ville de Genève qui a fait évaluer son patrimoine en 2013 par la société Acanthe. Ce patrimoine qui s'élève à 2,7 milliards est en grande partie constitué de logements déjà construits. Cependant, il y a dans ce patrimoine des terrains et des villas pour environ 100 millions de francs. On ne parle ici que d'une commune genevoise sur les 45 existantes...

Un député (S) souhaite notamment savoir comment M. Cerutti pense, par le biais des motions, obliger les communes à construire et à mettre en œuvre ces motions. En effet, les communes sont indépendantes.

M. Cerutti rappelle que l'autonomie communale s'inscrit dans le droit constitutionnel genevois. Cependant, il est important en termes d'urbanisation de savoir comment les communes appréhendent la capacité d'urbanisation qu'elles ont sur leur propre territoire. On est dans une situation d'urgence où il manque beaucoup de logements et où l'on construit beaucoup trop lentement. Il est donc essentiel de connaître l'état global des propriétés des communes et leur potentiel d'urbanisation.

Le Président demande, par rapport aux établissements de droit public, s'il n'y a pas un risque de conflit d'usage en construisant du logement. La loi fixe, pour chaque fondation, un objectif de mise en œuvre d'une politique publique de l'Etat et le fait de construire du logement pourrait poser des difficultés, notamment sur le développement des Hôpitaux universitaires de Genève.

M. Cerrutti évoque le cas des SIG qui ne développent plus leurs activités comme il y a 50 ans. Par exemple, la station de pompage à Anières est devenue un réservoir et la moitié du parcellaire a été vendue pour y construire des villas. Cela montre qu'il y a une évolution du parcellaire dans le temps, ce qui permet de dresser un constat pour mettre en place une politique.

Interrogée sur l'existence d'inventaires du foncier, M^{me} Girault informe que, à l'office des bâtiments, la liste des biens existe avec la surface et les valeurs. Elle ajoute que, sur le site du SITG, il y a les couches de foncier qui permettent de voir quelles sont les propriétés foncières de l'Etat et des communes.

En outre, M^{me} Girault précise que le repérage du foncier ne signifie pas qu'il y a une maîtrise du foncier. Certains fonciers sont grevés de droits de superficie qui nécessitent parfois d'être rachetés pour être parfaitement maîtrisables par l'Etat. Il y a aussi des usages à préserver pour les

équipements et les infrastructures, donc tout le foncier détenu par l'Etat n'est pas forcément utilisable pour faire du logement. La question foncière a été travaillée dans le cadre du plan directeur cantonal et l'intervention sur le foncier en termes de rachat suit souvent la stratégie d'aménagement. Dans le cadre des opérations d'aménagement, l'office du logement effectue des rachats au titre de la politique sociale du logement. Cependant, M^mc Girault indique qu'il est souvent difficile d'intervenir pour acquérir et aménager le foncier en raison de fortes contraintes. C'est pour cela que l'opérateur urbain va être mis en place de manière à ce que, lorsqu'un remembrement foncier est nécessaire, l'opérateur urbain puisse racheter l'ensemble du foncier pour faire le portage en attendant que les projets d'aménagement se dessinent et se valident. L'opérateur urbain est encore en train d'être travaillé.

Par rapport aux invités, M^mc Girault relève que présenter un rapport sur toutes les possibilités de construire de nouveaux logements sur des terrains libres de constructions peut être extrêmement chronophage.

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat / DALE

M. Hodgers adhère à une utilisation rationnelle du sol, comme demandé dans la première invite. Concernant la deuxième et la troisième invite de la M 2244, M. Hodgers relève qu'il est question des immeubles qui sont propriété de l'Etat. Or, il indique que l'Etat lui-même n'a pas vocation à être propriétaire immobilier. Le principal objectif de l'Etat, dans l'acquisition immobilière, concerne tout ce qui relève de l'office des bâtiments administratifs (rattaché au département des finances), soit l'acquisition en vue d'une utilisation par l'Etat de Genève. Au final, le potentiel des terrains non bâtis qui sont propriété de l'Etat au sens de la motion représente quelque chose de marginal, excepté dans les périmètres historiques comme le PAV.

M. Hodgers se demande donc si le motionnaire avait l'intention de parler du PAV ou alors s'il souhaitait faire de l'Etat un agent foncier plus actif. Si tel est le cas, M. Hodgers indique c'est la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) qui a pour objectif spécifique d'acquérir des parcelles pour les mettre à disposition des coopératives d'habitation et des fondations immobilières de droit public.

Concernant la M 2245, M. Hodgers souligne que, si le but des fondations immobilières est de construire des logements, ce n'est pas le cas des établissements de droit public comme les TPG, l'aéroport, etc. Ces derniers possèdent ou acquièrent du foncier dans le cadre de leur but social, mais n'ont que marginalement des parcelles qui peuvent faire l'objet de valorisations.

Pour la M 2246 à propos des communes, M. Hodgers rappelle que les communes ont souvent des fondations communales mais peuvent aussi avoir directement une politique foncière en vue de construire des logements.

D'une manière générale, M. Hodgers pense que ces motions, dans leurs considérants, évoquent la crise du logement et la nécessité de construire d'avantage et plus rapidement. Il ne peut que souscrire à cet objectif. Or, la réalité du foncier dans le canton fait que l'essentiel des potentiels de construction, hormis le PAV, sont sur des terrains privés. M. Hodgers se demande si l'objectif des motions est de creuser sur les potentiels (hors PAV) restants ou s'il s'agit d'inciter l'Etat à avoir une politique foncière plus active et notamment dans le cadre des grands projets.

Concernant les dernières invites qui demandent à dresser des listes des biens immobiliers et à établir des rapports, M. Hodgers propose d'auditionner la direction de la planification et des opérations foncière (DPOF) (rattachée à l'OCLPF) qui est chargée de ces questions stratégiques.

Une députée (UDC) souhaite connaître l'avis de M. Hodgers sur la quantité de travail que représente l'élaboration de ces listes. Elle se demande si toutes les informations sont déjà disponibles ou alors si cela représente un travail dont la charge se justifie par rapport au gain que l'on pourrait obtenir.

Au niveau de la productivité et de l'efficience, M. Hodgers pense que cette demande est pertinente. Dans un premier temps, il propose de demander à ces directions les listes du patrimoine administratif et financier de l'Etat dont elles disposent. Cependant, à part pour le PAV, le potentiel réellement détenu par l'Etat de Genève semble marginal en termes de logements.

Un député (PLR) remercie d'abord M. Hodgers d'avoir affirmé sa volonté de construire rapidement des logements à Genève. Il interprète les motions telles qu'elles ont été déposées comme un soutien à cette ambition. La production des LUP lui semble plus facile à réaliser sur des propriétés de collectivités publiques, raison pour laquelle il n'est pas inintéressant d'établir ces listes. Le travail consiste à identifier les potentialités. Selon lui, la volonté des motionnaires est d'aboutir à une activité foncière accrue en se dessaisissant de ces terrains pour éventuellement les vendre. Ces pistes méritent d'être étudiées car elles sont très intéressantes. Au niveau des communes, il pense qu'il faut les encourager fortement à construire des LUP.

En outre, s'agissant des collectivités publiques, il donne l'exemple des SIG qui sont propriétaires depuis plusieurs décennies de 75 000 mètres carrés de terrain en zone villas à Vandœuvres. Il est étonné par le fait que l'Etat n'ait pas connaissance de cette parcelle et ne cherche pas à savoir quand on a une ambition de construire du logement.

Une députée (PDC) pense que cette motion demande effectivement de distinguer le patrimoine administratif du patrimoine financier. Il faut passer le canton en revue car il y a quantité de petites parcelles ignorées qui pourraient être construites, certaines sont propriété de l'Etat et il serait possible de mieux les rentabiliser. Les possibilités ayant tellement diminué, il faut désormais étudier toutes les possibilités, même si elles paraissent insignifiantes.

Un député (MCG) demande combien de logements ont été construits au PAV depuis que ce projet existe.

M. Hodgers répond qu'aucun logement n'a été construit depuis la modification de zone en juin 2011. Une modification de zone décidée sans montage financier fait qu'il y a un déficit dans la construction. C'est comme si l'on achetait une voiture sans moteur ! 10 000 à 12 000 logements pourraient être construits au PAV. Les premiers logements arriveront entre 2018 et 2020 dans les secteurs de Lancy-Pont-Rouge, la caserne des Vernets et la Marbrerie à Carouge. Les frais s'élèvent à 2,5 milliards de francs car il faudra notamment indemniser des entreprises actives dans le secteur concerné.

Une députée (PLR) pense qu'il est nécessaire de comprendre ce que l'Etat possède, ce qu'il en a fait et ce qui peut en être fait. L'idée de gérer l'Etat comme une entreprise a souvent été évoquée mais une entreprise sait ce qu'elle a dans son inventaire et ce qu'elle veut en faire, c'est une base de travail nécessaire. Elle pense qu'il serait logique de n'auditionner que la DPOF et l'OBA.

M. Hodgers précise que la DPOF pourra donner l'essentiel des informations. Il se penchera aussi sur la question de savoir si les régies publiques qui n'ont pas pour vocation de faire du logement possèdent des terrains.

Audition de M. Jan Doret, président de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), accompagné de M. Damien Clerc, secrétaire général, au sujet de la motion 2245

Un député (PLR) demande combien la FPLC détient de mètres carrés qui ne sont pas encore réalisés, combien de temps il s'écoule entre l'acquisition et la production de logements et quand la FPLC a été créée.

M. Clerc indique que la FPLC détient 150 000 mètres carrés en cours de développement, lesquels se répartissent sur un certain nombre de projets. Ces projets sont répertoriés précisément dans un tableau de suivi qui peut être communiqué aux députés.

S'agissant du délai, M. Clerc indique que cela dépend du stade d'avancement des procédures mais qu'il faut compter au minimum quatre ans. Il cite en exemple des terrains remis au titre de capital de dotation en 2002 et sur lesquels les logements ne seront mis en exploitation que tout prochainement : le PLQ adopté en 2005 a été contesté jusqu'au Tribunal fédéral et ensuite il a fallu exproprier des servitudes avec une procédure combattue jusqu'à la Cour de justice. La FPLC a été inscrite au registre du commerce en 2001 et le premier conseil s'est réuni en 2002.

Le même député (PLR) demande combien de logements ont été produits à ce jour.

M. Clerc indique que cette donnée est à rechercher dans le rapport d'activité de la FPLC et que c'est surtout le potentiel de nouveaux logements qui est pertinent.

Le député (PLR) comprend que la FPLC est prête à communiquer la listes de ses propriétés et de leurs potentialités ainsi qu'à démontrer qu'elle a des ambitions et objectifs de réalisation rapide.

Une députée (PDC) rappelle que cette motion demande à densifier, à exploiter les terrains à bâtir non construits et à favoriser la démolition-reconstruction et la surélévation ou l'agrandissement des immeubles. Elle souhaite savoir, dans le cadre de cette invite, s'il y aurait un potentiel dans le parc immobilier de la fondation.

M. Clerc répond que le parc d'immeubles locatifs de la FPLC est restreint. Une analyse des potentialités tant de celui-ci que de celui détenu par la RISA dont la FPLC est l'actionnaire quasi majoritaire a été faite.

Le Président demande si la FPLC a de l'expérience dans le projet de démolition et reconstruction

M. Clerc indique que ce sont principalement les bénéficiaires des terrains de la FPLC (les coopératives d'habitation et fondations immobilières de droit public) qui se chargent de ce type d'opérations, la FPLC s'occupant de « préparer le terrain » en proposant des solutions de relogement et en négociant les résiliations des baux commerciaux.

M. Doret cite en exemple l'immeuble de la rue Chaponnière 3 dont l'inauguration après rénovation a eu lieu il y a trois semaines. La Ciguë est la bénéficiaire du contrat de droit de superficie, c'est elle qui a mandaté un bureau d'architectes, la fondation ayant préparé la phase travaux en négociant avec les locataires commerciaux et en trouvant des solutions pour les autres locataires.

Audition de M. René Duvillard, directeur général de l'office des bâtiments, accompagné de M. Michel Turin, directeur de la gestion et valorisation, à propos de la motion 2244

M. Turin indique que la direction de la gestion et valorisation gère les terrains de l'Etat de Genève. Elle s'occupe expressément des terrains qui accueillent des bâtiments et travaille en collaboration avec l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) sur les terrains non bâtis.

M. Turin cite l'exemple de la GALIF qui est une surface de 3000 mètres carrés derrière le collège Voltaire. Cette parcelle est actuellement occupée par l'Armée du Salut, le Centre social protestant et une association d'anciens squatters. La direction a donc collaboré avec ces personnes, car des logements doivent être construits sur cette parcelle. Une solution est alors en train d'être cherchée pour délocaliser l'Armée du Salut sur un autre terrain derrière le collège du Sécheron. Un contrat de durée déterminée a été conclu en commission de conciliation avec l'association d'anciens squatters. Le Centre social protestant pourra intégrer des nouveaux locaux qui seront construits dans le cadre de cette parcelle. Ce projet représente 9000 mètres carrés de surface brut de plancher, soit 70 logements et 2000 mètres de surface artisanale.

M. Turin prend un autre cas concret, celui du chemin Trembley à André-Chavannes. Cette parcelle de 60 000 mètres carrés qui accueille actuellement un centre de requérants d'asile permettrait de construire environ 25 000 mètres de surface brute de plancher, dont 7000 à 10 000 mètres seraient dédiés au nouveau centre de requérants d'asile. M. Turin indique que la direction de la gestion et de la valorisation travaille actuellement avec l'OCLPF pour valoriser cette parcelle.

M. Turin précise que la direction a fait ces dernières années plus d'une vingtaine de DDP, dont les terrains sont essentiellement mis à disposition des coopératives. Il prend un dernier exemple au chemin de Saule à la Jonction où un bâtiment d'Etat est occupé essentiellement par le Service cantonal de la culture. Une solution a ici été trouvée pour reloger ce service, ce qui permettra de libérer le bâtiment dans le courant de janvier 2016 et de créer des logements pour les étudiants.

Par rapport à la répartition des rôles entre l'office des bâtiments et l'OCLPF, M. Duvillard indique que, si c'est un terrain nu, c'est l'OCLPF qui attribue les droits de superficie alors que l'office des bâtiments s'occupe de signer les contrats et d'encaisser les droits de superficie, d'établir et de gérer les baux.

En revanche, M. Duvillard dit que l'office des bâtiments ne s'occupe pas de valoriser les terrains. L'office des bâtiments gère tous les bâtiments et terrains de l'Etat de Genève. En cas de vente ou d'acquisition, c'est l'OCLPF qui s'occupe de cela. En règle générale, lorsqu'il y a une possibilité de valorisation sur un grand terrain avec une petite construction au milieu, on part du principe que c'est un terrain nu, donc c'est la direction de la planification et des opérations foncières qui s'occupe de cela.

Une députée (UDC) revient sur l'IUE 1075 qu'elle avait déposé le 1^{er} décembre 2010 et qui demandait au département de communiquer les informations sur les surfaces louées et en propriété de l'Etat. Il en est ressorti que cela était possible pour les surfaces louées mais pas pour les surfaces en propriété. D'après ce qui a été dit par MM. Duvillard et Turin, elle comprend qu'il est aujourd'hui possible de répondre à la M 2244 en fournissant une liste à jour des biens immobiliers de l'Etat telle que demandée dans cette motion, sans pour autant que cela demande un travail important.

M. Turin précise que la liste des bâtiments qui sont propriété de l'Etat existe et elle est mise à jour par la direction de la planification et des opérations foncières. C'est le document de base pour le travail de l'office des bâtiments. Concernant la liste des parcelles, à ce jour, il y a 3122 parcelles et l'on sait si elles sont bâties ou non. L'Etat a la capacité de répondre à cette motion 2244.

Un député (PLR) aimerait savoir jusqu'où va cette mission de gestion. En effet, dans le privé, lorsque l'on gère un patrimoine, on le valorise. Il a ici du mal à percevoir la limite de cette gestion. En d'autres mots, il comprend les motions déposées par le PDC comme demandant à savoir qui est chargé à l'Etat de rechercher les terrains propriété de l'Etat sur lesquels on construit du logement.

M. Duvillard indique que cela est la mission de l'OCLPF.

Un député (S) demande si l'OCLPF s'occupe aussi des bâtiments de l'hôpital cantonal et de l'université.

M. Duvillard indique que l'hôpital cantonal est un « melting pot ». En règle générale, l'Etat est propriétaire du foncier et des bâtiments et il les mets à disposition mais il y a des exceptions. L'université quant à elle est autonome pour la gestion depuis le 1^{er} janvier (l'office des bâtiments est propriétaire) et les HES le seront au 1^{er} janvier 2016. L'office des bâtiments gère tout le DIP.

Concernant la valorisation sous la forme de baux, Un député (Ve) demande qui est l'Etat-bailleur.

M. Duvillard dit que c'est l'office des bâtiments ; la gérance fait partie des tâches de l'office des bâtiments.

M. Turin ajoute qu'il y a un peu plus de 2000 contrats. Certains bâtiments d'habitation ont été confiés à trois régies de la place (Naef, Edouard Brun et Besson, Dumont, Delaunay) suite à un appel d'offres, mais certains biens sont restés sous la gestion de l'office des bâtiments. Ce dernier gère aussi les parkings privés, hormis ceux qui ont été transmis à la Fondation des parkings.

Une députée (PDC) demande si l'office des bâtiments est chargé de la gestion des baux pour les terrains agricoles. Elle pose cette question car l'Etat a la réputation d'être le plus mauvais bailleur !

M. Turin répond qu'en 2011 l'Etat était effectivement le plus mauvais bailleur, mais tous les baux d'habitation sont maintenant bien gérés. Il y a en revanche encore un gros travail à faire sur les surfaces agricoles car les priorités avaient été mises sur les autres zones comme les places de parking. Il y a actuellement environ 1800 places de parking dans la base de données alors qu'il n'y en avait que 500 lorsqu'il a repris la gestion de ce patrimoine avec M. Duvillard. Un travail de recensement a été fait et toutes ces places sont aujourd'hui occupées avec un contrat de bail. L'Inspection cantonale des finances a établi un rapport en 2010.

A la question d'un député (PLR) qui souhaite alors savoir combien de collaborateurs s'occupent de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat, M. Turin répond qu'il y a quatre services : le service de la gérance qui s'occupe de la partie administrative est composé de 15 personnes, le service de la comptabilité qui s'occupe de la partie financière (encaissement des loyers, établissement des comptes, etc.) est composé de cinq personnes, le service de contrôle et de gestion est composé de trois personnes et un service de travaux et d'entretien est composé d'environ 30 personnes auxquelles s'ajoutent les concierges et nettoyeurs. Enfin, il existe depuis 2012 un service de la valorisation qui est composé de cinq spécialistes en aménagement du territoire, en fiscalité et en opérations foncières.

Une députée (PLR) demande qui a la vision globale de tout ce que possède l'Etat en termes de patrimoine bâti ou non.

M. Duvillard indique que l'office des bâtiments peut produire une liste brute qui sera ensuite complétée en collaboration avec d'autres services comme l'OCLFP ou l'office de l'urbanisme.

M. Turin précise, par rapport au DDP, que des experts vont être mandatés pour fixer la valeur du terrain dans un souci de valorisation.

Un député (Ve) est sidéré par l'exemple des places de parking et demande s'il reste encore des places sans loyer. Pour la zone agricole, il ne comprend pas comment des terrains sont utilisés et échangés librement sans baux.

M. Duvillard indique que les loyers des places de parking étaient encaissés par les départements directement dans les comptes de l'Etat. Des règles de valorisation et d'attribution ont depuis été créées, aussi le risque est très faible. Quant aux baux agricoles, il indique qu'il n'a pas la main sur toutes ces parcelles agricoles.

M. Turin termine en citant l'exemple de la Ferme de Budé où il y a une bâtisse à côté qui est occupée par un locataire qui n'a plus rien à voir avec l'exploitation. Ce dernier a vu son contrat de bail résilié. L'idée est donc de travailler aussi avec la direction générale de l'agriculture.

Audition de M. Christophe Girod, directeur général, et M^{me} Laurence Friederich, directrice, service immobilier de l'Hospice général, sur les trois motions

M. Girod indique tout d'abord qu'il existe un recensement du parc immobilier de l'Hospice général qui est à disposition des autorités. Ce document peut être fourni et il est à jour en permanence. Il démontre par ailleurs une utilisation optimale du parc immobilier qui se compose à 70% d'habitations et 25% de locaux commerciaux (les 5% restants sont classés sous « autres »).

A propos de l'exploitation de ce parc, M. Girod indique, pour la densification et la surélévation, que l'Hospice général avait l'intention de surélever la Cité Honegger à la Jonction. L'Hospice général a finalement renoncé à cela en raison de l'opposition de l'Association des habitants de la Jonction et des coûts importants. Par ailleurs, l'Hospice général à l'intention de démolir et de reconstruire les trois petites tours de la rue des Maraîchers n^{os} 2-4-6. Une solution sera trouvée pour tous les locataires, ils pourront intégrer les nouveaux logements populaires dans la Cité Honegger et des solutions sont en train d'être trouvées pour les autres par le biais de l'unité logement de l'aide sociale qui a l'habitude de s'occuper de la problématique du logement de ces personnes. L'Hospice général va donc accompagner chaque locataire qui le désire pour se reloger. Une fois que les immeubles seront reconstruits, les locataires qui désireront réintégrer ces immeubles seront prioritaires pour ces logements qui auront des loyers alignés sur ceux du quartier. M. Girod ajoute que l'Hospice général à l'intention de surélever un immeuble toujours à la rue des Maraîchers mais aux n^{os} 10-10bis. Il existe quelques autres possibilités sur le parc immobilier.

Concernant la valorisation des terrains, M. Girod cite l'exemple d'un terrain au chemin Charles-Poluzzi à Pinchat sur lequel l'Hospice général a construit 20 habitations en 2004. Il ajoute que 16 appartements ont été construits au Boulevard d'Yvoy n° 1 à la Jonction, 108 appartements à Vessy-Pinchat et 400 appartements à la Chapelle n° 1 conjointement avec la Fondation Berthe Bonna-Rapin. Enfin, 350 appartements sont prévus à la Chapelle n° 2 d'ici à 2017 ou 2018. Par ailleurs, il se peut que 30 à 40 logements supplémentaires soient construits à la rue des Maraîchers n°s 2-4-6 où il y a actuellement 83 logements.

M. Girod dit qu'il reste encore quelques terrains en zone agricole où il est difficile de prévoir de construire. Cependant, avec des dérogations, tout est faisable. En effet, l'Hospice général est notamment en demande pour construire des habitations temporaires pour migrants ; l'idée est d'utiliser ces terrains agricoles pour y construire des habitations provisoires. L'Hospice général a aussi des projets sur des terrains appartenant à l'Etat.

Une députée (UDC) imagine que le taux d'occupation de ces logements est de 100%. En outre, elle comprend que l'Hospice général a des biens immobiliers en tant que capital afin d'avoir une manne financière suffisante et qu'une autre partie de ce parc immobilier sert à offrir du logement aux personnes à l'aide sociale. Elle souhaite connaître la proportion de l'un par rapport à l'autre (rendement ou appartement pour l'aide sociale) et comment les choix sont faits pour acquérir ou construire des nouveaux immeubles.

M^{me} Friederich indique qu'il n'y a pas de logements libres car ils sont occupés en permanence. En revanche, des appartements peuvent être temporairement vides durant l'attente des autorisations de construire pour effectuer des travaux de rénovation. Le parc immobilier de l'Hospice, au total environ 1500 logements, est constitué d'environ 50% de logements populaires, un tiers de « standing » et le reste sont des logements de catégorie intermédiaire.

Dans le parc populaire, un peu plus de 5% des gens sont à l'aide sociale. Par exemple, la Cité Honegger qui constitue une grande partie du parc populaire est entièrement constituée d'appartements à loyers bas. Elle n'est cependant pas entièrement habitée par des gens à l'aide sociale.

L'Hospice général a eu des legs et a fait des achats. Par ailleurs, lorsque des droits de superficie sont octroyés à des fondations proches de l'Hospice général, les terrains avec les immeubles reviennent à l'Hospice général après un certain nombre d'années (comme cela a été le cas à la rue des Maraîchers n°s 2-4-6).

Un député (PLR) relève le fait que l'Hospice général pourrait éventuellement construire sur des terrains en zone agricole appartenant à l'Etat. Il souhaite avoir des précisions sur la situation et l'importance de ces terrains et il demande comment cela se déroule. En effet, la M 2244 invite justement l'Etat à mettre à disposition les terrains dont il est propriétaire.

M. Girod prend l'exemple du foyer à Saconnex qui héberge environ 350 migrants et qui se trouve sur deux parcelles de l'Etat. Il indique que l'Hospice général est en discussion avec l'OBA pour établir un droit de superficie qui permettrait de démolir ce centre et d'en reconstruire un nouveau avec des immeubles supplémentaires car les deux parcelles peuvent clairement être densifiées davantage.

Un député (PLR) apprécie le fait que l'Hospice général a les idées claires et est très dynamique. Il demande si cela tient au management, à la gouvernance ou à la capacité de gérer les projets avec les politiques, quand bien même des éléments de blocage ont été mentionnés précédemment comme pour la rénovation de la Cité Honegger.

A propos des raisons de ce dynamisme, M. Girod estime qu'il est important d'optimiser le parc immobilier car le logement à Genève est un problème pour les Genevois, le mandat de prestation le demande et c'est une source de revenus pour le fonctionnement de l'Hospice général. Cela permet ainsi de minimiser la part étatique de subventionnement au fonctionnement.

Le député (PLR) relève que la possibilité d'avoir des réalisations sur des terrains publics (en particulier de l'Etat) a été évoquée. Il demande si l'Hospice général serait preneur si d'autres entités publiques proposaient des opérations.

M. Girod répond que, sur la parcelle des Coudriers où se trouve actuellement le Foyer Saconnex, c'est l'Hospice général qui a eu l'idée, car il exploite lui-même le site. On a donc voulu faire mieux que de simplement reconstruire un foyer. M. Girod ajoute que l'Hospice général est tout à fait ouvert à d'autres projets.

Le député (PLR) revient sur le fait que des appartements pouvaient rester vides dans l'attente d'une autorisation de construire. Il demande si M^{me} Friederich peut confirmer et en invoquer les raisons et la longueur des délais.

M^{me} Friederich confirme que des appartements restent vides dans l'attente des autorisations de construire, mais elle a constaté une accélération des processus suite à la réorganisation de certains des services des autorisations de construire.

Audition de M. Vinh Dao, directeur, accompagné de M. Michel Buergisser, directeur général de l'office, direction de la planification et des opérations foncières

M. Buergisser observe que la motion 2244 en tant que telle, dans son libellé, a une portée très précise puisqu'elle parle de l'utilisation rationnelle du sol détenu par l'Etat. Il ne peut que se réjouir de l'attention qui est portée sur la production de logements. Cet effort collectif doit toujours être réaffirmé alors même qu'il est ancré dans le plan directeur cantonal 2030. Par ailleurs, c'est aussi réjouissant de voir que l'attention est portée au foncier et à sa disponibilité.

Pour ce qui est du rôle de l'Etat, M. Buergisser tient à préciser trois éléments afin de resituer le rôle de l'Etat dans cette problématique du foncier. Dans le premier cas de figure, l'Etat est propriétaire. L'origine de la propriété peut être diverse et elle peut être acquise par legs, par acquisition ou expropriation, etc. Il convient ici de souligner qu'historiquement, lorsque l'Etat acquiert, c'est pour réaliser des tâches d'intérêt général (écoles, routes, administration). Il en découle que de nombreuses parcelles, qui sont propriété de l'Etat, sont incorporées au domaine public et figurent au patrimoine administratif. On ne parle donc pas ici des parcelles situées en zone agricole ou en zone de bois et forêts. En relation avec la motion qui fait l'objet des travaux, la question est de savoir si, parmi les terrains en possession de l'Etat, tous ne sont pas propres à être développés pour y réaliser du logement.

Dans le deuxième cas de figure, l'Etat est intervenu en vue de construire du logement sous impulsion de la loi pour la construction de logements d'utilité publique en 2007. M. Buergisser précise que l'Etat n'ayant pas pour vocation de développer et exploiter ces logements, il confie ces parcelles ainsi acquises à des opérateurs comme les fondations ou les coopératives.

Dans le troisième cas de figure, l'Etat est sollicité car le foncier n'est pas disponible. M. Buergisser cite alors l'exemple type de la problématique des parcelles grevées de servitudes croisées de non-bâtir. Il faut alors une intervention de l'Etat afin de lever ces servitudes et permettre aux opérateurs (privés ou publics) de pouvoir développer ces projets. Il y a ici la nécessité de réfléchir pour le futur sur les conditions qui permettent de traduire les ambitions du plan directeur cantonal sur le territoire. Cette question n'est pas triviale car, depuis de nombreuses décennies, ce qui s'est construit l'a été sur un parcellaire relativement modeste. Or, aujourd'hui, on invoque des projets de grande ampleur et sur lesquels il y a de nombreux propriétaires. Se posent alors un certain nombre de questions nouvelles sur la manière de mobiliser le foncier afin de concrétiser les ambitions du plan directeur cantonal.

M. Buergisser dit que la transformation du territoire pour passer du terrain nu à du terrain bâti permettant de loger est un processus long. En effet, un projet doit être de qualité et cela suppose un certain nombre de réflexions et de développements. Il ajoute qu'il y a parfois des raisons plus délicates mais dont il faut être conscient collectivement. Il évoque alors le célèbre syndrome Nimby (*not in my backyard*) qui se lit dans le résultat des suffrages comme pour le referendum aux Cherpines. Lorsque l'on regarde le résultat des votes, on voit que, même si tout le monde s'accorde pour construire du logement, on préfère que ce ne soit pas à côté de chez soi !

C'est donc dans ce contexte que M. Buergisser salue le texte de la motion. Il estime qu'il est essentiel, face à ce type de positionnement, de réaffirmer cette volonté de construire des logements dont la population a besoin.

M. Dao explique la manière dont la direction de la planification et des opérations foncières travaille avec les parcelles de l'Etat. M. Dao dit que cette préoccupation de valorisation des terrains de l'Etat est venue avec la problématique de constitution d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 20% du parc locatif cantonal. Il rappelle au préalable que l'Etat n'est pas propriétaire de logements mais de terrains. Le principal travail en termes de valorisation est d'attribuer ces terrains à des opérateurs et de faire un suivi afin que ces derniers déposent les autorisations de construire dans les délais. Il ne s'occupe donc pas de la mise en œuvre concrète du projet mais de l'attribution des terrains à des opérateurs. Le parc immobilier foncier de Genève est relativement étoffé car 2764 parcelles sont officiellement en main propre de l'Etat et 358 en main de fondations. Lorsque M. Dao est arrivé au département, une des premières tâches était de réaliser un scanning de ces 2764 parcelles avec des critères de sélection pour voir quelles parcelles avaient un potentiel de valorisation. Après plusieurs étapes, 105 parcelles ont été identifiées comme étant potentiellement valorisables avec une surface moyenne de 1400 mètres carrés par parcelle. Sur ces 105 parcelles, 20% étaient dans un PLQ en force, ce qui représentait environ 10% de la surface totale. M. Dao précise que l'étude a démontré qu'il n'y avait pas de potentiel oublié par l'Etat. L'avantage de ce travail est qu'il a généré une base de donnée qui est mise à jour depuis 2009 (un nouveau travail de scanning de ces 2764 parcelles sera fait en 2015). Cela a également généré des tableaux de suivi et des instances de gouvernance ont été créées. Aujourd'hui, un groupe de politique foncière se réunit toutes les deux semaines et un groupe de coordination avec les fondations de droit public se réunit tous les mois. M. Dao ajoute que ce scanning s'est aussi traduit concrètement par des actions d'attribution de terrains, notamment en 2012 où en une année plus de 50 000 mètres carrés ont été attribués. Dans la foulée, de gros périmètres qui

pouvaient être valorisés rapidement ont été attribués, notamment les trois gares CEVA où des coopératives travaillent sur le secteur. M. Dao estime que le bilan est satisfaisant. Il est important de noter que le parc à valoriser est aujourd'hui connu et suivi. Ce parc a bien sûr certaines difficultés et il est partagé avec les partenaires publics, dont la FPLC ; aujourd'hui, l'Etat achète peu de terrains, c'est notamment la FPLC qui le fait avec le fonds LUP. Il existe également des partenariats avec le privé, donc l'Etat est rarement seul dans un secteur et il travaille en parallèle. M. Dao explique qu'une particularité de son activité est qu'il travaille en vente directe, par rapport au promoteur privé qui le fera plutôt avec une promesse de vente ou d'achat envers les propriétaires. Lorsque l'on consulte le registre foncier pour voir qui est propriétaire, l'Etat sera propriétaire en plein droit car il achète en vente directe alors que le promoteur n'apparaîtra pas. Cela donne alors l'impression que l'Etat est seul sur un secteur alors que dans la majorité des cas, il y a un promoteur privé avec qui l'Etat travaille. M. Dao travaille sur un « double patrimoine » : un patrimoine historique hérité des prédécesseurs et un patrimoine constitué des terrains achetés avec le fonds LUP depuis 2007. Tous ces terrains, soit 116 terrains pour 110 000 mètres carrés fin 2013, font l'objet d'un suivi très précis, ce qui permet d'en avoir une connaissance très fine et pointue.

M. Buergisser attire l'attention sur le fait que le foncier est une matière première qui a également une certaine valeur économique. Une certaine confidentialité doit être garantie pour que les projets en cours se développent de la bonne manière.

Une députée (UDC) rappelle que le PL 11400, en suspens devant la Commission du logement, prévoit d'affecter une part des 35 millions du fonds LUP à des équipements publics. Compte tenu de la dynamique dont il a été question aujourd'hui, elle demande s'il y aurait un risque de déstabilisation de cette dynamique de par le retrait de ce montant.

M. Buergisser répond par l'affirmative. Lorsqu'on est en présence de deux enjeux qui ne sont pas intégrés dans le cadre de la planification, selon le processus usuel d'arbitrage, les problèmes sont remontés au niveau de l'exécutif qui prend les décisions qui s'imposent.

Un député (MCG) relève que la lenteur administrative a été évoquée par rapport à la construction de logements. Il comprend les motions comme demandant de pouvoir accélérer la construction de logements à des prix raisonnables et de réunir les différents partenaires. Il s'est rendu compte au sein de cette commission que les citoyens forment souvent un recours contre les projets de lois qui sont votés. Il se demande combien de recours sont reçus lorsque des décisions de surélévations sont prises ou lorsque des PLQ

sont établis par exemple et combien de temps est perdu en termes de construction de logements.

Par ailleurs, un député (MCG) constate que, en 2005 et 2007, passablement de logements ont été construits puis que, à partir de 2009-2011, le nombre chute. Il se demande si cela est dû à la politique menée par le magistrat par exemple ou à d'autres éléments.

M. Buergisser répond que ce sont de vastes questions par rapport aux motions auxquelles il ne pourra pas répondre. Il pense que d'autres personnes seront mieux à même de répondre à la question des procédures dirigées contre les plans de modification de zones ou les PLQ. Pour ce qui est des recours contre les autorisations de construire, c'est plutôt l'office des autorisations de construire qui peut être en mesure de répondre. M. Buergisser précise que la direction mène quelques procédures qui peuvent être liées à des expropriations et qui donnent lieu à des contentieux.

Comme l'a évoqué M. Dao, M. Buergisser dit que des périmètres spécifiques ont fait l'objet de votations communales et dans le cadre de ces votations, un large front s'est réuni pour soutenir le développement de ces périmètres. Une action cohérente a été conduite sur ces périmètres et ils se sont développés. Il est donc essentiel de réaffirmer cette volonté de construire et de conduire ensuite tout le déroulement du processus.

A propos des éléments statistiques, M. Buergisser se permet de renvoyer les commissaires au dernier communiqué de presse de l'office des statistiques du 4 mars 2015 sur ce domaine. Il rappelle que 2014 a été une meilleure année en termes de production de logements avec 1776 logements construits. Même si ce n'est pas le niveau que l'on souhaitait atteindre, ce chiffre est réjouissant. Il observe également que les logements autorisés en 2014 sont au nombre de 2629 et que 3460 logements sont en construction. A moyen terme, il y aura un léger fléchissement en raison du petit nombre de logements mis en construction l'année dernière ainsi que les années précédentes.

Sur l'impact de l'intervention du magistrat, M. Buergisser pense que la construction de logements ne dépend pas d'une seule personne. De nombreux processus sont engagés et la volonté de construire doit être collective et se trouver au plus haut sommet de l'Etat. De ce point de vue, le Grand Conseil peut être pleinement rassuré par l'action déterminée des magistrats à cet égard mais ils n'ont pas de baguette magique.

Un député (Ve) revient sur le 110 000 mètres carrés acquis sur le fonds LUP depuis 2007 et demande quel potentiel de logements cela représente.

M. Dao répond qu'avec un indice moyen de 1,2, cela représente environ 1200 logements LUP.

A propos de la caserne, le terrain a été mis à disposition de la Confédération. Cette infrastructure doit aujourd'hui être déplacée afin de permettre un développement dans ce secteur. Concernant la répartition des tâches, M. Dao répond que l'office des bâtiments gère les biens de l'Etat et représente l'Etat-proprétaire dans différentes décisions. Auparavant, la direction de la planification et des opérations foncière était rattachée à l'OBA. L'activité des opérations foncières sur la question des propriétés consiste à faire chaque année le listing des terrains de l'Etat. C'est donc cet office qui opérationnalise l'acquisition et qui entre dans la base de données la parcelle. Ces documents sont ensuite transmis à la gérance de l'OBA.

En termes de valorisation, M. Dao précise qu'il a été convenu que la direction de la planification et des opérations foncières s'occupe de la valorisation des terrains de l'Etat qui comportent des droits à bâtir/logements. L'OBA gère et valorise des parcelles déjà bâties, par exemple en cas de surélévation ou de rénovation importante.

Sur les 110 000 mètres carrés acquis sur le fonds LUP, un député (PLR) pense que la question doit être plus large et comprendre non seulement le fonds LUP mais aussi les autres propriétés de l'Etat. Il demande alors combien de mètres carrés sont en développement, combien de logements sont prévus et dans quels délais.

M. Dao n'a pas ces chiffres mais il indique que globalement, lorsque l'exercice a été fait en 2009, il était question de 140 000 mètres carrés pour les 100 parcelles, dont 10% étaient avec des PLQ en force.

Un député (PLR) comprend que l'on est en dessous d'un développement potentiel d'une dizaine de logements, et ce, déjà lors de l'affinage de 2009.

M. Dao répond par l'affirmative mais les dernières parcelles qui n'ont pas été attribuées sont celles qui sont isolées dans un PLQ et qui ne peuvent pas être attribués car le voisin tarde, par exemple, à démarrer.

Au vu des explications reçues, le député (PLR) estime que la direction de la planification et des opérations foncières est le cœur de la coordination entre les acteurs qui construisent des logements à Genève et les entités publiques qui détiennent des terrains. Il demande alors à M. Dao s'il a des contacts avec les établissements publics, respectivement les communes.

M. Dao indique qu'une campagne a été faite en 2009 sous le titre de la loi LUP afin d'intéresser certaines communes (comme Vernier ou Lancy) à acheter des terrains grâce au fonds LUP. Par rapport aux autres entités publiques, M. Dao est plus en contact avec sa caisse de pension mais peut-être moins avec l'Hospice général ou d'autres entités qui n'ont pas de vocation immobilière pour faire des LUP.

Le député (PLR) relève que 44% des 110 000 mètres carrés issus du fonds LUP se trouvent dans des PLQ adoptés qui ne font pas l'objet de DD. Il demande si la FPLC pilote cela.

M. Dao répond par l'affirmative dans le cas où la FPLC est propriétaire.

A propos de la surélévation ou de la démolition-reconstruction, le député (PLR) se demande si c'est un champ d'investigation qui a été examiné.

M. Buergisser dit que cela dépend du contexte. Si l'on évoque des « dents creuses » ou des possibilités de surélévation, cela fait partie des éléments du scanning.

M. Dao ajoute que l'Etat a une action limitée car il n'est pas propriétaire de logements, ce sont les fondations.

M. Buergisser indique que, dans les propriétés en main de l'Etat, il y a un certain nombre de villas et il peut y avoir quelques immeubles de logements (14 au total) qui viennent soit de legs ou qui étaient en déshérence. Le potentiel est ici relativement résiduel. A la question de savoir si l'on pourrait envisager des formes de surélévation sur les immeubles administratifs pour y mettre un niveau de logement, M. Buergisser n'a pas de réponse à cette question car cet axe n'est pas prioritaire et le potentiel n'est pas immense. Sur les « dents creuses » dans les PLQ, M. Buergisser dit que cela fait partie des parcelles qui doivent être traitées et que cela fait partie aussi des problématiques de suivi des PLQ en force. Cette problématique excède celle des parcelles en main de l'Etat mais il pense qu'elle mérite d'être examinée.

Votes

La présidente, constatant qu'il n'y a plus de demande de parole ni de demande d'audition, passe au vote des trois motions :

M 2244 pour une utilisation rationnelle du sol détenu par l'Etat

Pour : 11 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : —

Abstentions : 3 (1 EAG, 2 S)

La motion M 2244 est **acceptée**.

M 2245 pour une utilisation rationnelle du sol détenu par les établissements de droit public et les fondations immobilières de droit public

Pour : 11 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 3 (1 EAG, 2 S)

La motion M 2245 est **acceptée**.

M 2246 pour une utilisation rationnelle du sol détenu par les communes

Pour : 11 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 3 (1 EAG, 2 S)

La motion M 2246 est **acceptée**.

La commission ayant étudié les trois motions en parallèle, elles font l'objet d'un seul rapport à traiter en procédure des extraits.

Mesdames et Messieurs les députés, compte tenu des éléments qui précèdent, la majorité de la Commission d'aménagement du canton vous recommande de suivre ses conclusions.

Proposition de motion (2244)

pour une utilisation rationnelle du sol détenu par l'Etat

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

- la pénurie de logements importante et persistante avec un taux de vacance de logements de 0,39% au 1^{er} juin 2014 ;
- la gêne particulière qui en résulte pour les habitants de la République et canton de Genève ainsi que l'ensemble des désavantages qui y sont liés ;
- le manque de terrains constructibles ;
- le projet d'agglomération et sa charte spécifique qui prévoient la construction de beaucoup plus de logements dans le canton de Genève pour rééquilibrer l'offre en logements de la région ;
- le rapport du Conseil d'Etat à la motion M 1499-D concernant le déclassement de zones agricoles en zones péri-urbaines (zones agricoles enclavées) et l'étonnante absence de présentation de projets de déclassement pour y faire suite ;
- les intolérables lenteurs connues dans la gestion des grands projets pour lesquels le gouvernement avait annoncé des délais de livraison de logements qui tous se situaient antérieurement à l'année 2010 pour les périmètres de la Chapelle de Meyrin et des Communaux d'Ambilly ;
- l'important retard pris par le développement du projet PAV pour lequel le gouvernement choisit – à bon escient – de proposer une modification de la loi de déclassement sans qu'à ce jour des suites aient été données à cette intention ;
- la baisse constante, depuis 2009, du nombre de logements dont la construction est autorisée passant de 2432 unités à 1615 en 2013 ;
- la réalisation insuffisante de logements dans le canton qui stagne depuis une décennie à hauteur d'environ 1200 unités supplémentaires par année ;
- la nécessité de connaître précisément l'ampleur des propriétés foncières de l'Etat et, ce, à l'aide de listes précises ;
- la nécessité de connaître les potentiels changements d'affectation d'immeubles propriété de l'Etat afin d'étudier la possibilité de créer plus de logements ;

- la nécessité de mettre en lumière les potentialités de réalisation de logements par agrandissements, transformations, surélévations ;
- la nécessité de connaître les potentialités des terrains propriété de l'Etat non bâtis pour y réaliser des logements ;

invite le Conseil d'Etat

- à élaborer et à mettre en œuvre une politique pour une utilisation rationnelle du sol détenu par l'Etat ;
- à favoriser, par tous les moyens utiles, la réalisation rapide de logements en utilisant le potentiel maximal des terrains non bâtis qui sont propriété de l'Etat ;
- à favoriser la démolition/reconstruction, la transformation, l'agrandissement, les surélévations d'immeubles propriétés de l'Etat afin de créer un plus grand nombre de logements.

Pour ce faire :

- à établir une liste des biens immobiliers détenus dans le patrimoine administratif et dans le patrimoine financier qui soit exhaustivement mise à jour et renseigne sur des éléments tels que l'affectation et les surfaces ;
- à étudier et à présenter un rapport sur toutes les possibilités de construire de nouveaux logements sur des terrains libres de constructions (y compris ceux qui peuvent être déclassés en application du Plan directeur cantonal) ou en agrandissant des bâtiments existants ;
- à inviter les caisses de pension du personnel de l'Etat à présenter, sous la même forme, les mêmes renseignements.

Proposition de motion (2245)

pour une utilisation rationnelle du sol détenu par les établissements de droit public et les fondations immobilières de droit public

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

- la pénurie de logements importante et persistante avec un taux de vacance de logements de 0,39% au 1^{er} juin 2014 ;
- la gêne particulière qui en résulte pour les habitants de la République et canton de Genève ainsi que l'ensemble des désavantages qui y sont liés ;
- le manque de terrains constructibles ;
- le projet d'agglomération et sa charte spécifique qui prévoient la construction de beaucoup plus de logements dans le canton de Genève pour rééquilibrer l'offre en logements de la région ;
- le rapport du Conseil d'Etat à la motion M 1499-D concernant le déclassement de zones agricoles en zones péri-urbaines (zones agricoles enclavées) et l'étonnante absence de présentation de projets de déclassement pour y faire suite ;
- les intolérables lenteurs connues dans la gestion des grands projets pour lesquels le gouvernement avait annoncé des délais de livraison de logements qui tous se situaient antérieurement à l'année 2010 pour les périmètres de la Chapelle de Meyrin et des Communaux d'Ambilly ;
- l'important retard pris par le développement du projet PAV pour lequel le gouvernement choisit – à bon escient – de proposer une modification de la loi de déclassement, sans toutefois avoir, à ce jour, donné suite à cette intention ;
- la baisse constante, depuis 2009, du nombre de logements dont la construction est autorisée passant de 2432 unités à 1615 en 2013 ;
- la réalisation insuffisante de logements dans le canton qui stagne depuis une décennie à hauteur d'environ 1200 unités supplémentaires par année ;
- la nécessité de connaître précisément l'ampleur des propriétés foncières de l'ensemble des collectivités publiques et, ce, à l'aide de listes précises ;
- la nécessité de connaître les potentiels changements d'affectation d'immeubles propriété de collectivités publiques afin d'étudier la possibilité de créer plus de logements ;

- la nécessité de mettre en lumière les potentialités de réalisation de logements par agrandissements, transformations, surélévations ;
- la nécessité de connaître les potentialités des terrains propriété des collectivités publiques non bâtis pour y réaliser des logements ;

invite le Conseil d'Etat

- à élaborer et à mettre en œuvre une politique pour une utilisation rationnelle du sol détenu par les collectivités publiques suivantes :

Fondations immobilières

- Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif
- Fondation HBM Camille Martin
- Fondation HBM Emma Kammacher
- Fondation HBM Jean Dutoit
- Fondation HBM Emile Dupont
- Fondation René et Kate Bloch

Etablissements de droit public

- Transports publics genevois
 - Genève Aéroport
 - Hospice général
 - Hôpitaux universitaires de Genève
 - Services industriels de Genève
 - Fondation des parkings
-
- à favoriser, par tous les moyens utiles, la réalisation rapide de logements en utilisant le potentiel maximal des terrains non bâtis qui sont propriétés de ces collectivités publiques ;
 - à favoriser la démolition/reconstruction, la transformation, l'agrandissement, les surélévations d'immeubles propriétés de ces collectivités publiques afin de créer un plus grand nombre de logements.

Pour ce faire :

- à établir une liste des biens immobiliers détenus par ces collectivités publiques qui soit exhaustivement mise à jour et renseigne sur des éléments tels que l'affectation et les surfaces ;
- à étudier et à présenter un rapport sur toutes les possibilités de construire de nouveaux logements sur des terrains libres de constructions (y compris ceux qui peuvent être déclassés en application du Plan directeur cantonal) ou en agrandissant des bâtiments existants.

Proposition de motion (2246)

pour une utilisation rationnelle du sol détenu par les communes

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

- la pénurie de logements importante et persistante avec un taux de vacance de logements de 0,39% au 1^{er} juin 2014 ;
- la gêne particulière qui en résulte pour les habitants de la République et canton de Genève ainsi que l'ensemble des désavantages qui y sont liés ;
- le manque de terrains constructibles ;
- le projet d'agglomération et sa charte spécifique qui prévoient la construction de beaucoup plus de logements dans le canton de Genève pour rééquilibrer l'offre en logements de la région ;
- le rapport du Conseil d'Etat à la motion M 1499-D concernant le déclassement de zones agricoles en zones péri-urbaines (zones agricoles enclavées) et l'étonnante absence de présentation de projets de déclassement pour y faire suite ;
- les intolérables lenteurs connues dans la gestion des grands projets pour lesquels le gouvernement avait annoncé des délais de livraison de logements qui tous se situaient antérieurement à l'année 2010 pour les périmètres de la Chapelle de Meyrin et des Communaux d'Ambilly ;
- l'important retard pris par le développement du projet PAV pour lequel le gouvernement choisit – à bon escient – de proposer une modification de la loi de déclassement, sans pourtant, à ce jour, y donner suite ;
- la baisse constante, depuis 2009, du nombre de logements dont la construction est autorisée passant de 2432 unités à 1615 en 2013 ;
- la réalisation insuffisante de logements dans le canton qui stagne depuis une décennie à hauteur d'environ 1200 unités supplémentaires par année ;
- la nécessité de connaître précisément l'ampleur des propriétés foncières des communes, et ce, à l'aide de listes précises ;
- la nécessité de connaître les potentiels changements d'affectation d'immeubles propriétés des communes afin d'étudier la possibilité de créer plus de logements ;
- la nécessité de mettre en lumière les potentialités de réalisation de logements par agrandissements, transformations, surélévations ;

- la nécessité de connaître les potentialités des terrains propriété des communes et non bâtis pour y réaliser des logements,

invite le Conseil d'Etat

- à élaborer et à mettre en œuvre une politique encourageant une utilisation rationnelle du sol détenu par les communes ;
- à favoriser, par tous les moyens utiles, la réalisation rapide de logements en préconisant l'utilisation du potentiel maximal des terrains non bâtis qui sont propriété des communes ;
- à favoriser, par tous les moyens utiles, la démolition/reconstruction, la transformation, l'agrandissement, les surélévations d'immeubles propriété des communes afin de créer un plus grand nombre de logements.

Pour ce faire :

- à établir une liste des biens immobiliers détenus dans le patrimoine administratif et dans le patrimoine financier des communes qui soit exhaustivement mise à jour et renseigne sur des éléments tels que l'affectation et les surfaces ;
- à étudier et à présenter un rapport sur toutes les possibilités de construire de nouveaux logements sur des terrains libres de constructions (y compris ceux qui peuvent être déclassés en application du Plan directeur cantonal) ou en agrandissant des bâtiments existants.