

Signature du protocole d'accord sur le logement

* * *

Enjeux et mise en œuvre de cet acte décisif pour la relance de la construction de logements

Conférence de presse

1^{er} décembre 2006, 11h

PROGRAMME

1. Interventions de
 - Monsieur Pierre-François Unger, président du Conseil d'Etat;
 - Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI);
 - Madame Carole-Anne Kast, secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL);
 - Monsieur Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI)
2. Questions/réponses
3. Signature du protocole d'accord sur le logement
4. Apéritif et interviews individuelles

CONTENU DU DOSSIER DE PRESSE

- Protocole d'accord sur le logement
- Commentaire point par point de l'accord
- Membres du Groupe de concertation logement
- Présentation de M. Mark Muller
- Lettre de M. Mark Muller aux membres du Groupe de concertation logement

GRANDES LIGNES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Protocole d'accord sur le logement conclu par les membres du Groupe de concertation logement, soit:

LE CONSEIL D'ÉTAT DE LA RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
L'ASSOCIATION DES COMMUNES GENEVOISES (ACG)
L'ASSOCIATION DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS GENEVOIS (APCG)
LA CHAMBRE DE COMMERCE, D'INDUSTRIE ET DES SERVICES DE GENÈVE (CCIG)
LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE (CGI)
LA COMMUNAUTÉ GENEVOISE D'ACTION SYNDICALE (CGAS)
LA FÉDÉRATION GENEVOISE DES MÉTIERS DU BÂTIMENT (FMB)
LES FONDATIONS IMMOBILIÈRES DE DROIT PUBLIC (FIDP)
L'INTERCAISSES
LE RASSEMBLEMENT POUR UNE POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT (RPSL)

Dans le but de relancer la construction de logements à Genève, les participants au Groupe de concertation logement, qui s'est réuni plusieurs fois depuis le printemps 2006, se sont mis d'accord sur les éléments d'une nouvelle politique sociale du logement.

Ils sont décrits ci-dessous.

Il est entendu que les règles applicables à la PPE et au loyer libre en zone de développement doivent rester en vigueur telles quelles dans le nouveau modèle proposé.

Les éléments de l'accord sont les suivants:

I.

Constitution d'ici à 10 ans, grâce au train de mesures proposé ici, d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc locatif du canton avec pour objectif, à long terme, la constitution d'un parc de 20% de logements d'utilité publique.

Un logement est d'utilité publique si des critères de taux effort et de taux d'occupation sont respectés et s'il est détenu par une fondation immobilière de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

Il peut également y avoir du logement d'utilité publique dans les mains d'une entité privée, si celle-ci s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

II.

a) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone villa, le constructeur a le choix entre:

- la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison d'au moins 30% du programme;

ou

- la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

b) Dans les périmètres nouvellement déclassés en zone de développement dont la zone de fond est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, le constructeur a le choix entre:

- la cession à l'Etat à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 15% au moins du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique et la construction de logements HM ou en coopératives d'habitation, d'au moins 15% du programme;

ou

- la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

c) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone agricole, et dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé, pour au moins 50% du programme, des logements d'utilité publique ou des logements subventionnés et/ou en coopérative d'habitation (logements à loyers modérés: HM, HLM, coopératif) avec, de la part des constructeurs, cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux – à des conditions fixées par l'Etat – de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

III.

a) Les coopératives d'habitation sont développées par le renforcement de la mise à disposition de terrains en droit de superficie. Le droit de superficie sera conditionné au maintien des objectifs du logement à loyer modéré.

b) La propriété individuelle, par l'élargissement du marché de la PPE, est développée.

IV.

Les aides personnalisées, soit le système HM et les allocations de logement, sont maintenues.

V.

Les déclassements ultérieurs de la zone agricole se feront systématiquement en zone de développement lorsqu'ils sont destinés au logement collectif. Le Conseil d'Etat veillera à la modération du prix du terrain déclassé. En particulier, le terrain issu d'un déclassé de la zone agricole devra être maintenu à un prix modeste.

VI.

Le Conseil d'Etat veillera à promouvoir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire cantonal.

VII.

Les parties s'engagent à favoriser des nouveaux déclassements de la zone agricole destinés à la construction de logements collectifs, prioritairement dans le cadre du plan directeur cantonal.

VIII.

L'Etat de Genève pratiquera une politique foncière active:

- par l'acquisition de terrains déclassés;
- en développant les droits de superficie sur ces terrains, conditionnés aux objectifs des logements d'utilité publique.

IX.

Afin de garantir l'application de ces principes, le Conseil d'Etat déposera un projet de loi devant le Grand Conseil afin:

- d'ouvrir un crédit d'investissement de 30 millions de francs par an pendant 10 ans en faveur de la construction et de l'acquisition de terrains et d'immeubles pour constituer un parc de logements d'utilité publique et pour favoriser la mise à disposition de terrains en droit de superficie pour des coopératives;
- de modifier la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, pour y intégrer les proportions définies à l'art. II.

X.

Il est institué un groupe de suivi du présent protocole d'accord, intégrant les principaux signataires de l'accord, dont le mandat est de veiller à la mise en œuvre des mesures proposées.

Fait et signé à Genève en dix exemplaires originaux
le 1^{er} décembre 2006

**CONSEIL D'ETAT
DE LA RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE**

Au nom du Conseil d'Etat: Mark Muller
Conseiller d'Etat en charge du Département
des constructions et des technologies de l'information

**ASSOCIATION DES COMMUNES
GENEVOISES (ACG)**

Pascal Chobaz
Président

*Par sa signature, l'ACG n'entend ni ne peut engager
la commune de Thônex, visée à l'art. II let. c.*

**CHAMBRE GENEVOISE
IMMOBILIÈRE (CGI)**

Jacques Bugna
Président

Christophe Aumeunier
Secrétaire général

**RASSEMBLEMENT POUR UNE POLITIQUE
SOCIALE DU LOGEMENT (RPSL)**

Albert Otter
Président

Carole-Anne Kast
Secrétaire générale

**COMMUNAUTÉ GENEVOISE
D'ACTION SYNDICALE (CGAS)**

Hervé Pichelin
Président

**FÉDÉRATION GENEVOISE
DES MÉTIERS DU BÂTIMENT (FMB)**

Luc Perret
Président

Gabriel Barrillier
Secrétaire général

**CHAMBRE DE COMMERCE, D'INDUSTRIE
ET DES SERVICES DE GENÈVE (CCIG)**

Michel Balestra
Président

Jacques Jeannerat
Directeur

**ASSOCIATION DES PROMOTEURS
CONSTRUCTEURS GENEVOIS (APCG)**

Patrick Pillet
Président

INTERCAISSES

John Lateo
Chef de la division
immobilière de la CIA

Jean-Claude Zosso
Chef de la division
immobilière de la CEH

**FONDACTIONS IMMOBILIÈRES
DE DROIT PUBLIC (FIDP)**

Jacques Béné
Membre du bureau
de la Commission
administrative des FIDP

Michel Perizzollo
Directeur du secrétariat
des FIDP



COMMENTAIRE POINT PAR POINT DE L'ACCORD SUR LE LOGEMENT

TEXTE DE L'ACCORD	COMMENTAIRE	SITUATION ACTUELLE
<p>Dans le but de relancer la construction de logements à Genève, les participants au Groupe de concertation logement, qui s'est réuni plusieurs fois depuis le printemps 2006, se sont mis d'accord sur les éléments d'une nouvelle politique sociale du logement. Ils sont décrits ci-dessous.</p> <p>Il est entendu que les règles applicables à la PPE et au loyer libre en zone de développement doivent rester en vigueur telles quelles dans le nouveau modèle proposé.</p> <p>Les éléments de l'accord sont les suivants:</p>	<p>Le texte indique le maintien des conditions actuelles prévalant en zone de développement, ce qui implique concrètement une approbation des plans financiers de l'ensemble des opérations en zone de développement ainsi qu'un contrôle limité dans le temps (art. 5 al. 2 et 3 LGZD).</p>	
<p>I.</p> <p>Constitution d'ici à 10 ans, grâce au train de mesures proposé ici, d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc locatif du canton avec pour objectif, à long terme, la constitution d'un parc de 20% de logements d'utilité publique.</p>	<p>Tout en rappelant un objectif de constituer à long terme un socle de 20%, il est apparu nécessaire de fixer un seuil plus réaliste de 15% pour une échéance à dix ans, soit à l'expiration du crédit cadre (cf. commentaires ad IX). A noter que la notion de logement d'utilité publique (LUP) n'est pas nouvelle; c'est en effet le terme consacré à l'article 1^{er} de la LGL.</p>	<p>Les logements subventionnés représentent aujourd'hui 10% (valeur arrondie) du parc de logements (soit 21 500 logements, dont 5600 HBM, qu'il y a des 213 600 logements que comptent le canton). D'après un recensement effectué en 2002, les logements en mains des fondations communales représentaient 11 470 logements, dont 15% subventionnés au titre de la LGL.</p>
<p>Un logement est d'utilité publique si des critères de taux effort et de taux d'occupation sont respectés et s'il est détenu par une fondation immobilière de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.</p>	<p>Les critères de taux effort et d'occupation sont au centre de la politique du logement aidé (cf. art. 31 let. c de la LGL pour une définition des termes). Ces critères devront être respectés.</p>	<p>Le taux effort est de 18% du revenu déterminant pour l'occupation d'un logement comportant une pièce de plus que le nombre de personnes (art. 30B al. 3 let. a LGL).</p> <p>Il y a sous-occupation lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement (art. 31C al. 1 let. e LGL).</p> <p>Actuellement, les demandes enregistrées auprès de la direction du logement (près de 4000 dossiers) émanent dans plus de 60% des cas de ménages d'une ou deux personnes. S'agissant des revenus, plus 60% des demandeurs ont un revenu brut égal ou inférieur à 60 000 F.</p>
<p>Il peut également y avoir du logement d'utilité publique dans les mains d'une entité privée, si elle s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.</p>	<p>Cette possibilité avait été envisagée dans le projet de loi sur les logements économiques pérennes du Conseil d'Etat d'octobre 2004. Le groupe a considéré qu'il ne fallait pas exclure l'initiative privée en la matière.</p>	<p>La durée de l'aide est en principe de vingt ans pour les HLM et les BM; elle s'élève à vingt-cinq ans pour la subvention personnalisée prévue dans la catégorie HM (art. 23 ss. de la LGL).</p>
<p>II.</p> <p>a) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone villa, le constructeur a le choix entre:</p>	<p>La situation de fait visée ici est celle de périmètres déjà en zone de développement, dans lesquels les coûts d'acquisition du foncier peuvent être élevés, notamment en raison d'un parcellaire fragmenté et bâti.</p>	<p>Pratique dite des «deux tiers - un tiers» dans le cadre de la mise en œuvre des PLQ. Cette pratique peut être amendée dans la réalité, notamment, pour tenir compte, d'une part, de la proportion de logements subventionnés dans un périmètre plus large et, d'autre part, des difficultés à répondre aux plafonds de loyers en raisons de contraintes objectives (petits gabarits, parcellaire morcelé etc.) .</p>
<ul style="list-style-type: none"> la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison d'au moins 30% du programme; <p>ou</p>		
<ul style="list-style-type: none"> la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. 	<p>Le choix ouvert au propriétaire dans ce type de périmètre permet néanmoins de garantir une forme minimale de mixité; quelle que soit l'alternative choisie, il sera construit du logement accessible à une part importante de la population. Notons que l'Etat n'est pas le seul partenaire possible du cédant.</p>	

TEXTE DE L'ACCORD	COMMENTAIRE	SITUATION ACTUELLE
<p>b) Dans les périmètres nouvellement déclassés en zone de développement dont la zone de fond est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, le constructeur a le choix entre:</p>	<p>La situation de fait visée ici concerne les périmètres en zone villa déclassée dès 2007 en zone de développement. Dans ce cas, et quelle que soit l'option retenue par le propriétaire, un minimum de 15% de LUP sera réalisé. Même si cela représente un effort pour la collectivité, car les opérations sont en principe plus onéreuses ici, il s'agit d'un prix à payer pour garantir une distribution territoriale équilibrée de l'implantation des LUP (éviter une ségrégation spatiale).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> la cession à l'Etat à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 15% au moins du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique et la construction de logements HM ou en coopératives d'habitation, d'au moins 15% du programme; <p>ou</p>	<p>La part de 30% est ici répartie en une part de LUP (15%) et une part égale (15%) de HM ou coopérative. Pour le surplus, le régime est le même que sous lettre a.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. 		
<p>c) Dans la zone de développement, dont la zone de fond est la zone agricole, et dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé, pour au moins 50% du programme, des logements d'utilité publique ou des logements subventionnés et/ou en coopérative d'habitation (logements à loyers modérés : HM, HLM, coopératif) avec, de la part des constructeurs, cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux – à des conditions fixées par l'Etat – de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.</p>	<p>La situation de fait visée ici est celle de grands périmètres vides de construction et peu onéreux par comparaison avec le prix du mètre carré de terrain en zone villa; c'est en principe le cas de terrains à l'origine en zone agricole. Il peut s'agir aussi de terrains nus en zone villa, mais non bâtis et en mains de collectivités publiques ou para-publiques. La part de 25% de LUP est comprise dans les 50% mentionnés ici.</p>	<p>Les communaux d'Ambilly représentent environ 400 000 m² de terrain à aménager. A titre de comparaison, le périmètre Challandin à Chêne-Bourg, en cours de déclassement également en zone de développement 3, comprend 32 000 m².</p>
<p>III.</p> <p>a) Les coopératives d'habitation sont développées par le renforcement de la mise à disposition de terrains en droit de superficie. Le droit de superficie sera conditionné au maintien des objectifs du logement à loyer modéré.</p>	<p>La coopérative est une forme d'accès au logement à prix durablement modéré qui est très développée dans certaines villes comme Zurich ou Bienne. L'utilisation du droit de superficie pour assurer les objectifs poursuivis en matière de politique du logement est un outil communément utilisé, par exemple, en ville de Lausanne.</p>	<p>Lors du recensement de 2002, 3338 logements en mains de coopératives membres du groupement des coopératives ont été dénombrés (dont un peu moins de la moitié – soit 1490 – étaient subventionnés). A Zurich, les logements en mains de coopératives représentent environ 20% du parc.</p>
<p>b) La propriété individuelle, par l'élargissement du marché de la PPE, est développée.</p>	<p>Rappelons que le prix de vente est contrôlé en zone de développement, ce qui permet un accès à la propriété pour une plus large part de la population.</p>	<p>La durée du contrôle est de 10 ans (art. 5, al. 3 LGZD).</p>
<p>IV.</p> <p>Les aides personnalisées, soit le système HM et les allocations de logement, sont maintenues.</p>	<p>Il s'agit d'un des piliers de la politique voulue par le Conseil d'Etat.</p>	<p>L'Etat de Genève verse aujourd'hui 20 300 000 F au titre d'allocations logement et 4 200 000 F au titre de subventions personnalisées HM (valeur arrondies).</p>
<p>V.</p> <p>Les déclassements ultérieurs de la zone agricole se feront systématiquement en zone de développement lorsqu'ils sont destinés au logement collectif. Le Conseil d'Etat veillera à la modération du prix du terrain déclassé. En particulier, le terrain issu d'un déclassé de la zone agricole devra être maintenu à un prix modeste.</p>	<p>Suivant son prix, le terrain participe jusqu'à 18% du coût de l'objet, pour une opération usuelle. Dans la mesure où les coûts de construction ne sont que difficilement compressibles, le prix du terrain est une variable d'action importante. La maîtrise du prix du foncier est d'autant plus importante qu'en zone agricole et pour les grands périmètres, le coût des investissements à consentir pour l'équipement est important. En définitive, le prix doit être le plus juste possible, supportable pour la viabilité du projet visant des loyers modestes, et tenant compte d'une valeur vénale agricole qui se situe entre 6 F et 8 F le mètre carré.</p>	<p>Les prix actuellement admis sont en principe valorisés à 100 F/ m² (terrain nu).</p>

TEXTE DE L'ACCORD	COMMENTAIRE	SITUATION ACTUELLE
<p>VI. Le Conseil d'Etat veillera à promouvoir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire cantonal.</p>	<p>Les proportions définies à l'article II contribuent à cet objectif.</p>	<p>Rien n'est prévu. Il convient de souligner que la proportion de logements subventionnés dans certaines grandes communes de l'agglomération (Onex, Meyrin, Vernier) n'est pas à elle seule significative, de nombreux logements étant sortis du contrôle.</p>
<p>VII. Les parties s'engagent à favoriser des nouveaux déclassés de la zone agricole destinés à la construction de logements collectifs, prioritairement dans le cadre du plan directeur cantonal.</p>		
<p>VIII. L'Etat de Genève pratiquera une politique foncière active :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par l'acquisition de terrains déclassés; • en développant les droits de superficie sur ces terrains, conditionnés aux objectifs des logements d'utilité publique. 	<p>Il est normal que les terrains acquis dans ce contexte soient destinés prioritairement à du logement d'utilité publique. Les processus devront être revus.</p>	<p>Les terrains acquis par voie de préemption pour l'essentiel font l'objet soit de dotations aux fondations immobilières de droit public, soit sont proposés au groupement des coopératives.</p>
<p>XI. Afin de garantir l'application de ces principes, le Conseil d'Etat déposera un projet de loi devant le Grand Conseil afin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'ouvrir un crédit d'investissement de 30 millions de francs par an pendant 10 ans en faveur de la construction et de l'acquisition de terrains et d'immeubles pour constituer un parc de logements d'utilité publique et pour favoriser la mise à disposition de terrains en droit de superficie pour des coopératives; • de modifier la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, pour y intégrer les proportions définies à l'art. 2. 	<p>Selon les hypothèses retenues, on peut estimer que le montant de 30 000 000 F permettrait d'intégrer environ 1000 logements par an dans le parc LUP. Les hypothèses principales sont que 30% à 40 % de ces logements seraient acquis (logements existants), le solde étant construit. Il a été considéré comme logement type un 3 pièces de 75 m² pour un prix moyen de 2700 F/m².</p>	
<p>X. Il est institué un groupe de suivi du présent protocole d'accord, intégrant les principaux signataires de l'accord, dont le mandat est de veiller à la mise en œuvre des mesures proposées.</p>	<p>L'élan initié par le groupe de concertation doit se poursuivre. Il a été considéré que la confiance acquise devait se maintenir dans le temps. Les membres de ce groupe de suivi se réuniront régulièrement et dresseront un rapport annuel faisant état de l'avancement de la mise en œuvre.</p>	



MEMBRES DU GROUPE DE CONCERTATION LOGEMENT (CGL)

ORGANISME	REPRÉSENTANT(S)	SIGNATAIRE(S)
Etat de Genève	Mark MULLER Michel BÜRGISSER Marie-Christine DULON Philippe FAVARGER	Mark MULLER, Conseiller d'Etat
Association des communes genevoises (ACG)	Michel HUG Alain RUTSCHE	Pascal CHOBASZ, président
Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG)	Thomas MADER	Patrick PILLET, président
Banque cantonale de Genève (BCGe)	Jos VON ARX	/
Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG)	Daniella JOBIN Emmanuel VEUVE	Michel BALESTRA, président Jacques JEANNERAT, directeur
Chambre genevoise immobilière (CGI)	Christophe AUMEUNIER	Jacques BUGNA, président Christophe AUMEUNIER, secrétaire général
Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS)	Jan DORET Sylvain LEHMANN	Hervé PICHELIN, président
Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB)	Nicolas RUFENER	Luc PERRET, président Gabriel BARRILLIER, secrétaire général
Fondations immobilières de droit public	Gérard DEVAUD Michel PERIZZOLO	Jacques BÉNÉ, membre du bureau de la Commission administrative des fondations immobilières de droit public Michel PERIZZOLLO, directeur du secrétariat des Fondations immobilières de droit public
Intercaisses	John LATEO Jean-Claude ZOSSO	John LATEO, chef de la division immobilière de la CIA Jean-Claude ZOSSO, chef de la division immobilière de la CEH
Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)	Marc BRUNN Carole-Anne KAST Michèle KÜNZLER	Albert OTTER, président Carole-Anne KAST, secrétaire générale

Signature du protocole d'accord sur le logement: enjeux et mise en œuvre de cet acte décisif pour la relance de la construction de logements

CONFÉRENCE DE PRESSE
DU 1^{ER} DÉCEMBRE 2006



Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

01/12/2006 - Page 1

Situation actuelle

Le taux de vacance plonge



Source: Office cantonal de la statistique – Enquête sur les logements vacants

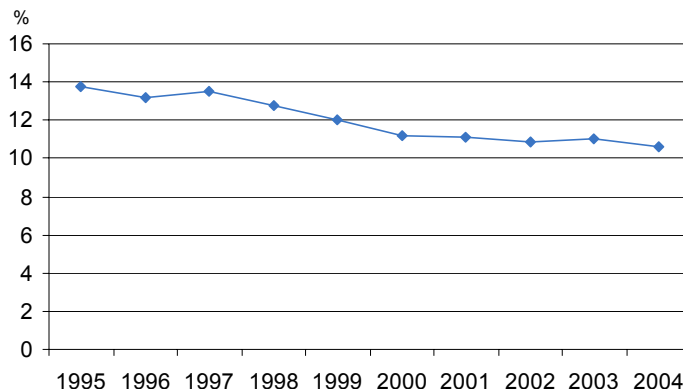


Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

01/12/2006 - Page 2

Situation actuelle

La part des logements subventionnés ne cesse de décroître



Source: Direction du logement / Office cantonal de la statistique – Statistique des bâtiments et logements

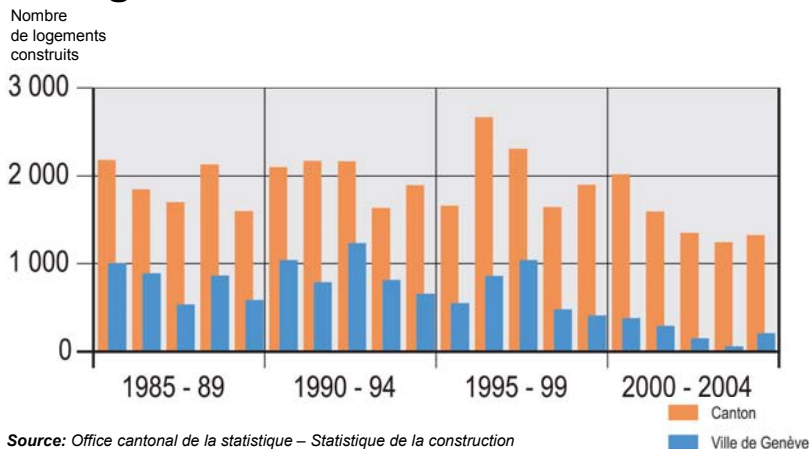


Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

01/12/2006 - Page 3

Situation actuelle

On construit toujours moins de logements à Genève



Source: Office cantonal de la statistique – Statistique de la construction



Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

01/12/2006 - Page 4

La démarche

Mettre sur pied un groupe de concertation logement

- Etat de Genève
- Association des communes genevoises (ACG)
- Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG)
- Banque cantonale de Genève (BCGe)
- Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG)
- Chambre genevoise immobilière (CGI)
- Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS)
- Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB)
- Fondations immobilières de droit public (FIDP)
- Intercaisses
- Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)

→ Sept rencontres plénières entre mai et novembre 2006



La nouvelle optique

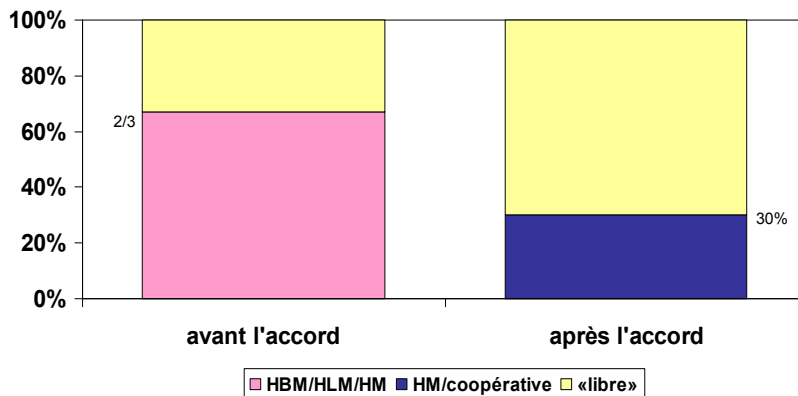
Les nouveautés de l'accord

JUSQU'ICI	DEMAIN
Proportion de logements subventionnés	
Règle fixée par une pratique administrative	Proportions fixées par la loi
Principe rigide des «2/3 - 1/3» mais adapté dans la pratique	Proportions de logements subventionnés réduites et diversifiées selon les situations
Financement du logement	
Effort pour l'aide à la construction subventionnement «à fonds perdu»	Effort orienté prioritairement vers l'investissement
Tributaire en partie des budgets annuels	Loi cadre pluriannuelle (10 ans)
Nombre de logements d'utilité publique	
Erosion du parc de logements subventionnés	Création en dix ans d'un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif
Construction	
Frein à la construction par le combat politique sur les éléments du programme, notamment la proportion de logements subventionnés	Accord préalable sur ces questions
Difficulté à envisager de nouveaux déclassements	Affirmation de la volonté d'appuyer les déclassements prévus dans le plan directeur



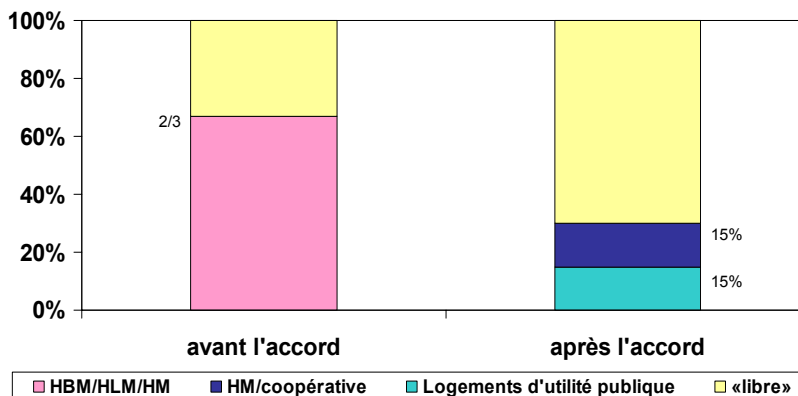
Comparatif

Proportion de logement «sociaux» en zone villa déclassés jusqu'en 2006 en zone de développement



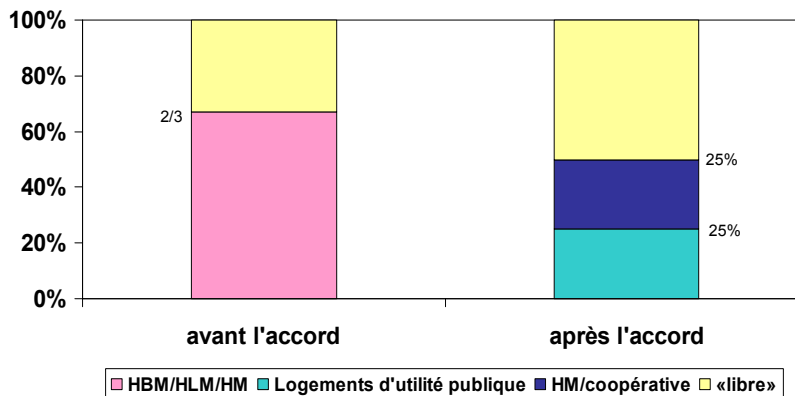
Comparatif

Proportion de logement «sociaux» en zone villa déclassés dès 2007 en zone de développement



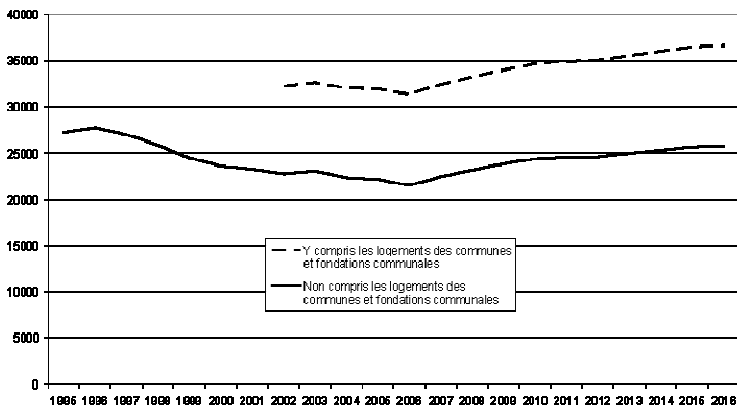
Comparatif

Proportion de logement «sociaux» en zone agricole déclassés en zone de développement

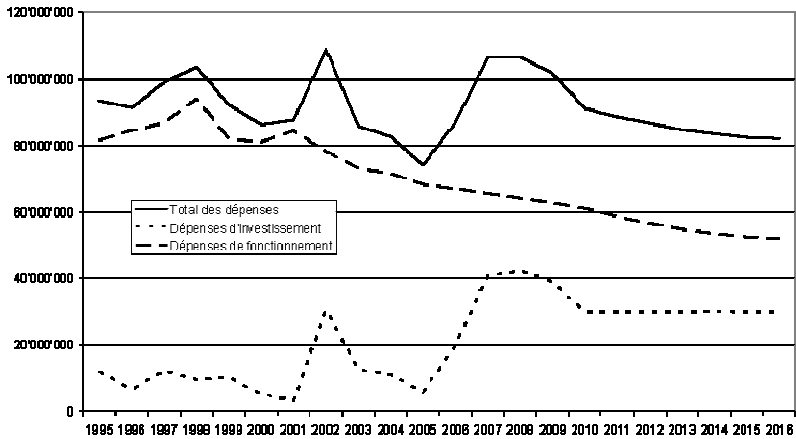


Comparatif

Nombre total de logements d'utilité publique, subventionnés ou à loyers modérés



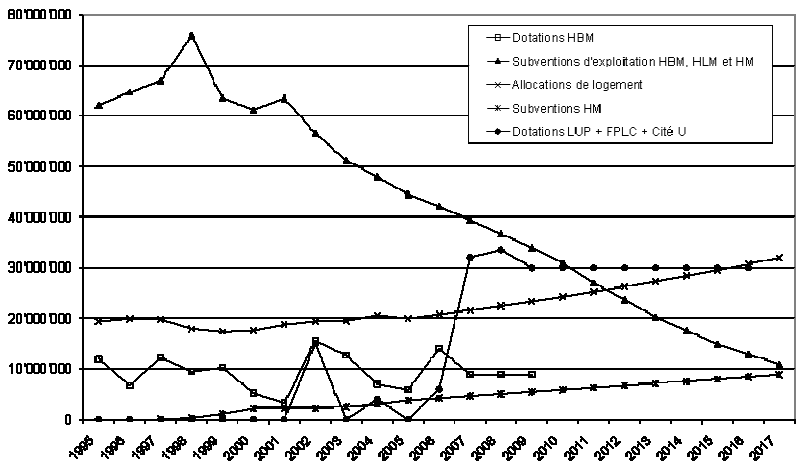
Comparatif Dépenses totales pour le logement



Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

01/12/2006 - Page 11

Comparatif Dépenses détaillées pour le logement



Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

01/12/2006 - Page 12



DCTI
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3880
1211 Genève 3

**Aux membres du Groupe de
concertation logement**

COPIE

N/réf. : MM/ss

Genève, le 15 mai 2006

Concerne : Nouvelle politique du logement

Mesdames, Messieurs

Parmi les objectifs mis en exergue dans le discours de Saint-Pierre figure la construction de logements en plus grand nombre. C'est le troisième "levier" que le Conseil d'Etat a identifié en vue de "retrouver la liberté pour innover".

Augmenter l'offre de logements permettra de loger à Genève ceux qui, aujourd'hui, tout en travaillant dans notre canton, sont contraints de se domicilier en France (voisine ou non) ou dans le canton de Vaud. Un tel résultat aura principalement les effets suivants : loger les genevois à des conditions financières et sociales décentes; augmenter l'assiette fiscale du canton; préserver son attractivité économique; limiter le trafic pendulaire et ses nuisances.

Relancer la construction aura également des retombées positives sur l'activité économique locale et l'emploi.

La réalisation de cet objectif suppose que trois conditions soient réunies : la mise à disposition de terrains constructibles, l'accélération et la simplification des procédures (ASPRO) et la redéfinition de notre politique du logement.

C'est pour atteindre ce troisième objectif sur une base consensuelle que j'ai décidé de réunir les partenaires associatifs et économiques de la construction de logements. Seule une nouvelle politique faisant l'objet d'un large consensus est de nature à décrire le débat sur ce thème et de relancer durablement la construction de logements à Genève.

Le Grand Conseil soutient cette démarche, puisque les travaux parlementaires en cours sur les différents projets de loi relatifs à la politique du logement ont été suspendus.

L'objet de la présente est de vous présenter les propositions du Conseil d'Etat (I). Elles serviront de base aux discussions du Groupe de concertation logement (GCL).

Par ailleurs, je vous avais informé lors de la première séance du Groupe de concertation que les prix des terrains admis en zone de développement feraient prochainement l'objet d'une révision. Je vous communique ainsi ci-dessous les décisions prises à ce sujet (II).

I. Les propositions du Conseil d'Etat

A. Introduction

Ces derniers 50 ans, dans le cadre de l'application de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), l'Etat est principalement intervenu par le biais d'aides à l'exploitation à fonds perdus HLM et par le contrôle des plans financiers de construction de logements en zone de développement.

Les prix de construction et des terrains sont fixés par l'Etat, le type de logements à construire est également défini par l'Etat, comme les loyers et, pour partie, l'identité des locataires. Enfin, si les logements sont subventionnés, les locataires doivent respecter des normes de revenu et de fortune, ainsi qu'un certain taux d'occupation des logements.

Ce système se traduit par la mise sur le marché d'immeubles subventionnés fort coûteux pour l'Etat (plus de 44 millions versés à fonds perdus en 2005). Il est aujourd'hui perçu très négativement par les investisseurs, qui s'en détournent.

De manière moins massive, l'Etat est aussi intervenu en tant que constructeur, par le biais des fondations HBM, propriétaires aujourd'hui d'environ 5'500 logements.

Enfin, l'Etat accorde des allocations personnalisées à plus de 5'700 personnes au 31 décembre 2005.

En 10 ans, la proportion de logements subventionnés est passé de 14 % à 10 %. Ce taux était encore de 15,28 % en 1990. C'est la démonstration de la faillite du régime institué par la LGL.

D'incitative lors de sa création dans les années 1950, cette politique est devenue un frein à la construction.

Il convient ainsi de revoir le mode d'intervention de l'Etat.

Les grandes lignes de la nouvelle politique du logement souhaitée par le Conseil d'Etat sont exprimées dans son rapport au Grand Conseil sur l'initiative populaire "Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse" (IN 133-A).

Il s'agit, d'une part, de confier au secteur public la constitution d'un parc de logements d'utilité publique et, d'autre part, d'assouplir le carcan trop étroit qui a cours actuellement en zone de développement.

Le défi auquel notre canton est confronté consiste, d'une part, à remplacer un ancien système défaillant par un autre système qui soit incitatif pour les investisseurs privés. D'autre part, l'Etat se doit de répondre aux besoins d'une partie de la population qui n'a pas les moyens de se loger sur la marché libre.

Au-delà de ces grandes lignes, voici le contenu des propositions du Conseil d'Etat. Elles reposent sur quatre piliers.

B. Les quatre piliers de la nouvelle politique du logement

1. Constitution et stabilisation d'un parc de logements d'utilité publique de 15 % du parc locatif du canton

Pour suppléer à la défaillance du régime HLM, le Conseil d'Etat propose de constituer, puis de maintenir, un parc de logements d'utilité publique de 15 % du parc locatif du canton.

Le parc des logements d'utilité publique qu'il convient de constituer est principalement destiné aux ménages les plus modestes du canton, moyennant le respect d'un taux d'effort et d'un taux d'occupation. Toutefois, au sein même de ces immeubles, afin d'éviter le phénomène de "ghetto", une certaine mixité sera recherchée.

Il sera détenu par des fondations HBM, des communes (ou fondations communales) et par des organismes sans but lucratif. Les caisses de pension publiques, qui ont un but lucratif, pourraient également contribuer à la constitution de ce parc par leurs nouvelles constructions, selon des modalités à définir.

La constitution du parc de logements d'utilité publique passe par la maîtrise de terrains pour les mettre à disposition de constructeurs d'utilité publique. L'acquisition d'immeubles dont les loyers des appartements sont bas devra également être développée. A cet égard, des immeubles détenus par la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (FVA BCGe) pourraient être repris.

2. L'assouplissement des contraintes en zone de développement

La nouvelle politique ici proposée permet un assouplissement des contraintes imposées actuellement aux propriétaires privés en zone de développement, en particulier quant au type de logements à construire.

Cette nouvelle politique doit également permettre à l'Etat d'acquérir la maîtrise de terrains.

Le Conseil d'Etat propose de régler la question du type de logements à construire dans un périmètre donné en offrant le choix au constructeur entre la construction de logements HM ou en coopérative (à hauteur de 25 à 50 % du programme), d'une part, et la cession à l'Etat à titre onéreux, à des conditions fixées par l'Etat, d'une partie du périmètre (environ un quart), d'autre part.

Une telle formule permettra, dans tous les cas, de réaliser du logement subventionné ou en coopérative, que ce soit par l'Etat, en cas de cession, ou que ce soit par le privé.

3. Développement de la propriété individuelle et de la coopérative

L'habitat en propriété individuelle et en coopérative a pour effet de garantir une certaine stabilité du coût du logement sur le long terme. En ce sens, il est social. Il protège contre les augmentations de loyer et contre les menaces de résiliation de bail.

L'accession à la propriété sera facilitée par l'élargissement du marché de la PPE.

En ce qui concerne le développement des coopératives, la politique actuelle de mise à disposition de terrains en droit de superficie à des coopératives d'habitation sera renforcée.

4. Maintien des aides personnalisées

Pour une partie de ceux qui ne peuvent pas bénéficier d'un logement d'utilité publique et qui restent locataires, le Conseil d'Etat propose de maintenir les systèmes d'aide à la personne existants (système HM et allocations personnalisées).

Ce type d'aide permet d'offrir une aide ciblée au ménage qui en a besoin. Il offre une grande souplesse, puisque le montant de l'aide est adapté en permanence à l'évolution des revenus et que sa disparition ne contraint pas le locataire à changer de logement.

Toutefois, pour des raisons de coût, il conviendra de définir précisément les conditions d'octroi des allocations personnalisées.

II. Prix des terrains admis en zone de développement 3

Les prix des terrains en zone de développement 3 (anciennement zone villa ou 4) admis actuellement dans les plans financiers (Fr. 650./m² pour une densité de plancher de 1,2) datent d'il y a plus de 20 ans. Lorsque ces prix ont été fixés, le m² en zone villa se négociait en dessous de Fr. 200./m². Le système était ainsi clairement incitatif. Aujourd'hui, alors que le terrain en zone villa vaut entre Fr. 600.- et 1'000.- selon sa situation, il n'est pas étonnant qu'il s'agisse là de l'un des facteurs de blocage les plus importants du système.

Le prix admis est nettement plus bas que le prix d'un terrain situé en zone ordinaire 1, 2 ou 3. La distorsion du marché est patente. Cette règle a souvent pour effet de ne pas permettre aux promoteurs d'acquérir le terrain, le propriétaire n'étant pas vendeur à ces conditions. Ainsi, de nombreux terrains voués à la construction d'immeubles de logement ne sont pas affectés à cet usage. Leur déclassement reste lettre morte.

Le problème est particulièrement aigu lorsque le terrain est "habité". Dans ces cas-là, le prix offert au propriétaire, qui comprend une "valeur de remplacement" de la maison existante, ne permet pas à ce dernier d'acquérir un autre logement. D'après les estimations du département, environ 1'000 parcelles sont dans cette situation.

Afin de tenir compte de cette situation intenable, j'ai décidé, avec l'accord du Conseil d'Etat, de modifier sans attendre les prix admis dans les zones développement 3 dont la zone de fond est la zone villa ou une zone 4.

La Direction du logement acceptera dorénavant les valeurs maximales suivantes dans les plans financiers :

A. Valeur du terrain non bâti (applicable quelle que soit la densité)

Fr. 1'000.- / m², mais au maximum le prix effectivement payé par le promoteur


B. Valeur du terrain bâti

Toujours à concurrence du prix effectivement payé par le promoteur, Fr. 1'000.-/m² pour le terrain, plus la valeur des aménagements extérieurs et des constructions. En guise de mesure incitative, valable jusqu'au 31 décembre 2007, le taux de vétusté de la construction ne sera pas déduit de sa valeur à neuf.

Dès lors que les propositions et les décisions qui précèdent font l'objet d'une large diffusion, elles seront communiquées publiquement.

En vous remerciant de l'attention que vous aurez accordée à ce qui précède, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'expression de mes sentiments distingués.

Mark MULLER



Copie : commission du logement du Grand Conseil