REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information

Le Conseiller d'Etat

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

N/réf. : MM/mp

Recommandée (LSI)
CGAS
Communauté genevoise d'action syndicale
Rue des Terreaux-du-Temple 6
1201 Genève
A l'att. de M. Hervé Pichelin, Président

Genève, le 4 décembre 2006

Concerne : Protocole d'accord sur le logement

Cher Monsieur,

Suite à la signature du protocole d'accord sur le logement en date du 1er décembre 2006, j'ai le plaisir de vous en faire parvenir, ci-joint, un exemplaire original.

Je saisis l'occasion qui m'est ici donnée pour vous remercier pour votre participation à l'élaboration de cet acte d'une portée majeure et me réjouis de poursuivre notre fructueuse collaboration.

Je vous prie de croire, cher Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Mark Muller

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'ETAT 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 déclassement 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 1er 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

FONDATIONS IMMOBILIÈRES DE DROIT PUBLIC (FIDP)

Jacques Béné
Membre du bureau
de la Commission
administrative des FIDP

Michel Perizzollo
Directeur du secrétariat
des FIDP