

Réponse du Conseil administratif à la motion du 12 octobre 2005 de MM. Eric Rossiaud, Marc Dalphin, Pierre Losio, Yves de Matteis, Olivier Norer, François Gillioz, Mathias Buschbeck, Alpha Dramé, Roberto Broggin, M^{mes} Frédérique Perler-Isaaz, Anne Moratti Jung, Marguerite Contat Hickel et Sarah Klopmann, acceptée par le Conseil municipal le 11 mars 2009, intitulée: «Pour que le sol de la ville de Genève contribue à la sauvegarde de son environnement».

TEXTE DE LA MOTION

Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à développer sa politique du logement en faisant de ses droits de superficie des «contrats de prestations» soumettant leur octroi notamment aux conditions suivantes:

- le superficière doit être un organisme sans but lucratif;
- les logements doivent correspondre aux standards HBM (habitation à bon marché) ou HM (habitation mixte) de l'Etat de Genève;
- une attention particulière doit être portée à la sauvegarde du patrimoine;
- le respect des conventions collectives de travail tant à la construction, à la rénovation qu'à l'exploitation des immeubles, y compris dans les cas de sous-traitance;
- les constructions et, si possible, les rénovations doivent correspondre au moins aux normes Minergie (ou à une norme fixée ou adoptée par la Ville, si celle-ci est plus contraignante que le standard Minergie);
- un choix des matériaux et une gestion optimale des déchets;
- une intégration des normes en matière d'accessibilité dans les constructions et, dans la mesure du possible, dans les rénovations;
- la création de parkings souterrains en rapport avec une intensification de l'auto-partage, si des places de parc se révèlent légalement obligatoires;
- en général, une approche développement durable de la construction et de l'exploitation.

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

La motion porte sur l'intégration d'un certain nombre d'exigences dans le cadre de la mise à disposition de terrains de la Ville, notamment par le biais de droits de superficie.

Cette motion déposée en 2005 a fait l'objet de nombreuses auditions entre 2006 et 2008. Le texte en a finalement été partiellement modifié.

D'une manière générale, les exigences qui y sont fixées vont dans le sens de l'évolution de la pratique administrative. Le contrat type utilisé depuis 1992 est en cours de révision de manière à l'adapter aux nouveaux besoins, notamment en ce qui concerne les exigences de développement durable. Par ailleurs, le mode d'attribution des terrains passe d'une attribution «de gré à gré» à une attribution en appel à candidatures pour les biens disponibles.

Les exigences issues de la motion trouveront leur place, tant dans le nouveau contrat type que dans l'évolution de la pratique administrative.

Ces exigences sont ici reprises une par une et il est précisé comment ces éléments seront intégrés dans la pratique administrative.

1. *Le superficiaire doit être un organisme sans but lucratif.* Cette dimension est déjà appliquée systématiquement lors de la mise en droit de superficie de terrains destinés à accueillir du logement. En revanche, pour les droits de superficie ayant d'autres buts cette disposition est inadéquate, notamment en zone industrielle. Cette exigence ne peut donc être véritablement retenue que pour les logements; pour les autres DDP, une certaine souplesse doit être admise. Pour les logements, la priorité sera donnée à la réalisation de HBM par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). De cas en cas, d'autres organismes à but non lucratif pourront être sollicités: coopératives, fondations, associations. Il est prévu que l'octroi des droits de superficie se fasse sur la base d'un cahier des charges permettant aux différentes structures de présenter leur projet.
2. *Les logements doivent correspondre aux standards HBM (habitation à bon marché) ou HM (habitation mixte) de l'Etat de Genève.* Le seul type de logement permettant la réalisation de logements sociaux pérennes à ce stade est soit la réalisation de logements communaux, soit la réalisation de HBM. Les logements HM comprennent une mixité d'habitants et la subvention est limitée dans le temps. Si les structures s'engagent en général à maintenir des logements à prix coûtant, en revanche il est souvent très délicat de contrôler les bénéficiaires au-delà de la période de subventionnement. Dès lors, la priorité sera donnée à la réalisation de HBM par la FVGLS. Les autres structures ne bénéficiant que du régime HM, les coopératives et autres fondations seront sollicitées plus ponctuellement. La possibilité de prévoir des engagements en vue de la réalisation de logements d'utilité publique (LUP) pour une durée supérieure au subventionnement de l'Etat devra être examinée de cas en cas. Un projet de convention de LUP privée est en cours d'élaboration pour la mise en droit de superficie pour la Coopérative UV à Sécheron.
3. *Une attention particulière doit être portée à la sauvegarde du patrimoine.* Lors de la mise à disposition de terrains nus en vue d'une nouvelle construction, cette disposition est de moindre importance et traitée dans le cadre de

l'intégration du projet dans son contexte. Dans les cas très particuliers de mise à disposition de bâtiments existants à caractère patrimonial, le contrat de droit de superficie comprend des dispositions particulières. Cela a été le cas pour le Clos Voltaire (précautions à prendre et visites régulières des services en charge de la protection du patrimoine).

4. *Le respect des conventions collectives de travail tant à la construction, à la rénovation qu'à l'exploitation des immeubles, y compris dans les cas de sous-traitance.* Dans la mesure où les terrains sont confiés en vue d'une réalisation mais que la construction est ensuite sous la responsabilité du bénéficiaire, cette clause peut être imposée soit dans le cahier des charges pour l'attribution du terrain soit dans l'acte du droit de superficie.
5. *Les constructions et, si possible, les rénovations doivent correspondre au moins aux normes Minergie (ou à une norme fixée ou adoptée par la Ville, si celle-ci est plus contraignante que le standard Minergie).* Le respect du standard Minergie se généralise et tous les projets en cours ou récemment mis en place respectent en ce standard. Cet élément fait partie du cahier des charges pour l'attribution des terrains et sera imposé contractuellement dans le droit de superficie pour la construction mais également pour les travaux et les rénovations qui ne manqueront pas d'avoir lieu pendant la durée du DDP. En ce qui concerne la rénovation de bâtiments existants, c'est la rationalité du projet qui permet de préciser le niveau d'effort possible. D'une manière générale, plus les exigences en la matière sont élevées et viennent se cumuler avec les exigences «sociales» plus le projet doit assumer de charges.
6. *Un choix des matériaux et une gestion optimale des déchets.* Cet élément fait référence notamment à la construction et au recyclage des matériaux en fin de vie du bâtiment. Ces préoccupations sont notamment traitées au niveau de la mise en place du standard Minergie Eco. Ce standard n'est pas systématiquement exigé actuellement mais devra l'être. Concernant la gestion des déchets de chantier lors de la construction des bâtiments des normes existent et doivent être respectées. Concernant la gestion des déchets ménagers au quotidien, les normes légales doivent être respectées par les constructeurs, notamment en offrant la possibilité de recycler les différents types de déchets faisant l'objet de levée spécifique. Pour les déchets type verre ou PET qui sont récupérés dans les centres de tri, ils devront continuer à être collectés au niveau de ces équipements. Dans le cadre de développement d'une certaine importance, l'implantation d'un centre de tri à proximité sera un plus.
7. *Une intégration des normes en matière d'accessibilité dans les constructions et, dans la mesure du possible, dans les rénovations.* Il faut distinguer la réalisation de logements adaptés à la vie d'une personne handicapée de l'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite dans des loge-

ments classiques. Cette deuxième exigence correspond aux exigences légales en matière de construction. Pour la réalisation de logements spécifiquement adaptés aux personnes à mobilité réduite ou handicapées, elle pourrait être intégrée dans certains cahiers des charges afin de favoriser l'intégration de personnes handicapées. La Ville de Zurich, qui pratique de manière très régulière l'octroi de terrains en droit de superficie, inclut quasi systématiquement la réalisation de logements dont elle est bénéficiaire dans les coopératives, notamment en vue de loger différentes personnes, notamment des personnes handicapées. Cette pratique pourrait être reprise de cas en cas, mais ne peut pas être systématisée.

8. *La création de parkings souterrains en rapport avec une intensification de l'auto-partage, si des places de parc se révèlent légalement obligatoires.* Dans la mesure du possible, les places de parking sont limitées dans les projets en cours et dans ceux qui ont été récemment mis en place. Mais la Direction générale de la mobilité est compétente pour imposer un certain nombre de places en sous-sol en fonction de zones définies au niveau cantonal. Le projet de la rue du Cendrier, qui ne prévoit aucun parking, a été accepté par les autorités cantonales. Cela a également permis d'abaisser les coûts. Pour le secteur de Sécheron, il a été admis 0,5 place de parking pour 100 m² de logement ainsi qu'une station «Mobility».
9. *En général, une approche développement durable de la construction et de l'exploitation.* Le contrat type des droits de superficie pour les logements est revu dans cette perspective. Ce sera également le cas pour des bâtiments destinés à d'autres activités lorsque les cas se présenteront. Cette réflexion intègre non seulement la dimension environnementale (construction, rénovation, gestion du bâti) mais également sociale (habitants, mixité) et économique.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:
Jacques Moret

Le maire:
Rémy Pagani

Le 24 mars 2010.