

—

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL
Commission du logement

Genève, le 17 mars 2013

RPSL
Madame Carole Anne Kast
Secrétaire générale

Par Email

Référence MB/rpi

**PL 11246 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)
(I 4 05) (Droit d'emption)**

Madame, Monsieur,

La Commission du logement, dans le cadre de ses travaux relatifs à l'objet cité en référence, souhaiterait auditionner le Rassemblement pour une politique générale du logement.

Cette rencontre, aura lieu le

Lundi 31 mars 2014 à 18h00
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
Salle des Fiefs

Nous vous saurions gré de bien vouloir communiquer le nom des personnes présentes à cette séance en appelant le Secrétariat général du Grand Conseil, Madame Patricia Pestalozzi, au numéro de téléphone : 022.327.97.06.

Vous remerciant d'avance de votre réponse, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Mathias Buschbeck
Président

Formule sans signature

RASSEMBLEMENT

pour une politique sociale du logement

secretariat@rpsl.ch

12 rue du Lac
CP 6150
1211 Genève 6
Tél. 022 716 18 08
Fax 022 716 18 05

Commission Logement du Grand Conseil

Lundi 31 mars 2014, 18h00

Salle des Fiefs, 2 rue de l'Hotel-de-Ville

PL 11246 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Droit d'emption)

Introduction

Le RPSL remercie la Commission du Logement du Grand Conseil de lui donner l'occasion de s'exprimer sur ce sujet.

Le projet de loi présenté par le Verts en date du 9 septembre part d'un constat qui n'est plus à démontrer : une véritable politique publique du logement nécessite en préalable une maîtrise foncière. La question de la maîtrise foncière est en quelque sorte le point de départ de toute action visant à la création de logement et c'est un des problèmes les plus criant dans le cadre de la politique sociale du logement.

Le RPSL est favorable à l'introduction d'outils législatifs permettant aux collectivités publiques de renforcer leurs possibilités de maîtrise foncière et donc de leur permettre de développer une politique publique du logement.

Concrètement, le PL 11246 propose l'introduction d'un droit d'emption aux fins de constructions de logements d'utilité publique en parallèle avec le droit de préemption existant déjà à la section 2 du chapitre II de la LGL, intitulé "Acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers".

Le RPSL soutient cette proposition qui permet d'ajouter à l'éventail des possibilités pour les collectivités publiques d'acquérir des terrains déclassés et considère que le timing proposé par le PL 11246 est adéquat. Ainsi, au moment du déclassement, les propriétaires sont informés des intentions de l'Etat et des communes et peuvent faire valoir leur droits à ce moment et entrer en négociation. Par la suite, si les collectivités publiques ont fait valoir leur emption, alors la destination des terrains emptés est claire et sans équivoque.

Analyse

Les auteurs du PL 11246 ont procédé à quelques choix par rapport au dispositif prévu dans la LGL concernant le droit de préemption et aux différentes possibilités qu'offrent le droit d'emption.

- 1) Pas de primauté aux communes sur le Canton concernant les communes de moins de 3'000 habitant-e-s.
 - Le RPSL y est favorable, la compétence d'aménagement du territoire étant une compétence cantonale, le Canton devrait primer sur les communes dans tous les cas.
 - Si le Parlement entre en matière pour cette proposition, le RPSL propose d'aligner le droit de préemption sur ce principe également.
- 2) Pas de reprise de la mention "et les biens-fonds sis en zone de développement" dans l'article 2B concernant les "définitions et titulaires".
 - Cette différence est logique dans la mesure où c'est la décision de modification de limite de zone qui fait naître le droit d'emption, pas un zoning.
 - Bien que l'essentiel des terrains ici visés soit ceux déclassés en ZD, on peut néanmoins relever que dans certains cas particuliers, un terrain déclassé en zone ordinaire pourrait se voir grevé d'un droit d'emption légal dans la mesure où du logement d'utilité publique y est possible. En effet, les mentions prévues à l'art. 4A de la LGZD ne sont que des minimas, et il est évident qu'une collectivité publique peut vouloir faire du LUP en zone ordinaire. Dans un tel cas, il y aura lieu d'examiner si les principes de proportionnalité et subsidiarité sont respectés, cela peut-être le cas dans l'hypothèse d'une commune ou d'une région fortement dépourvue de LUP.
- 3) Choix d'un droit d'emption légal (et non contractuel).
 - Plus simple, plus clair pour toutes les parties (sécurité juridique), meilleure garantie d'atteindre le but poursuivi.
 - Génère moins de problèmes émotionnels et relationnels que le droit de préemption (imprévisibilité pour les collectivités publiques, impossibilité de planification, frustration pour l'acheteur, etc.).

Conclusion

En guise de conclusion, le RPSL soutient totalement le PL 11246 visant à ajouter aux possibilités offertes aux collectivités publiques un droit d'emption en cas de déclassement en zone de développement et aux fins de construire des logements d'utilité publique.

Par ailleurs, le RPSL recommande la lecture du fascicule "Promouvoir la construction de logements d'utilité publique" édité par l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN et dont il est fait mention dans l'exposé des motifs du PL 11246, qui est très complet, également sur les questions de constitutionnalité et de légalité des mesures

envisagées (<http://www.wohnen-nachhaltigkeit.ch/economie/2-1-substance-du-batiment/2-1-1-site/133>).

Le RPSL remercie la Commission du Logement du Grand Conseil de son intérêt pour ses positions et la prie de croire à l'assurance de ses sentiments les meilleurs.

Pour le RPSL

Carole-Anne KAST

Secrétaire générale