

Date de dépôt : 29 avril 2009

- a) IN 133-D-I **Rapport de la Commission du logement chargée de rédiger un contreprojet à l'initiative populaire 133-I « Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse »**
- b) PL 10460 **Projet de loi de M^{me} et MM. Alberto Velasco, Christophe Aumeunier, Mario Cavaleri, Marcel Borloz, Charles Sellegger, Michèle Künzler, Pascal Pétroz et Roger Golay modifiant la loi pour construction de logements d'utilité publique (LUP) (I 4 06)**

- | | |
|---|---|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le | 18 novembre 2005 |
| 2. Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le | 18 février 2006 |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, au plus tard le | 18 août 2006 |
| 4. Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, au plus tard le | 18 mai 2007 ¹
19 mai 2008 |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, au plus tard le | 18 mai 2008 ¹
19 mai 2009 |

¹ Nouveaux délais en raison du recours au Tribunal fédéral.

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement, sous la présidence de M^{me} Mathilde Captyn et M. Christophe Aumeunier, s'est réunie à 7 reprises, soit les 5 mai, 16 juin, 29 septembre, 24 novembre 2008 ainsi que les 23 mars, 6 avril et 27 avril 2009, pour traiter d'un contreprojet à l'IN 133 renvoyée à notre commission par le Grand Conseil. M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, présent lors des travaux de la commission, était assisté par :

- M. Michel Buergisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI
- M^{me} Saskia Dufresne, secrétaire générale adjointe, DCTI

Rappel

Pour rappel, l'objectif principal visé par l'IN 133 consiste à affecter le tiers des actifs de la Banque nationale suisse (ci-après BNS) versés au canton de Genève, ainsi que la moitié des dividendes reçus par le canton, au logement social pérenne (achat de terrains, construction et assainissement de logements), et à créer une fondation de droit public destinée à mettre en œuvre cette proposition. L'objectif quantitatif de logements à atteindre est fixé à 25% du parc locatif du canton.

Il est toutefois rappelé que le Tribunal fédéral a admis une validité partielle de l'initiative, seuls les articles 160F et 182, alinéa 3 ont été jugés valides. En revanche, les dispositions concernant le montant provenant de la vente excédentaire d'or, soit 539,8 millions déjà passé en compte (arrêté du CE du 27 avril 2005, suite à une motion acceptée par le Grand Conseil le 21 avril 2005), n'ont pas été maintenues.

En conséquence, l'IN, telle que validée par le TF, porte principalement sur l'affectation au logement social de 50% des dividendes annuels reçus par le canton.

Pour les années 2008 à 2017, le montant annuel de bénéfice distribué est prévu par une convention passée entre la BNS et le département fédéral des finances le 14 mars 2008. Au terme de cette convention, ce montant doit en principe s'élever à 2,5 milliards, des clauses spéciales en cas de résultats déficitaires étant néanmoins prévues. Cette convention fait, par ailleurs, l'objet d'un réexamen tous les 5 ans.

Actuellement, c'est un montant de l'ordre de 96 millions, représentant la part cantonale au bénéfice de la BNS, qui est inscrit au budget de fonctionnement de l'Etat (09).

Le contreprojet

Depuis le dépôt de l'initiative, et suite à l'accord sur le logement du 1^{er} décembre 2006, la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après la LUP), votée sans opposition du Grand Conseil le 24 mai 2007, est entrée en vigueur le 31 juillet 2007. Cette loi ouvre un crédit d'investissement de CHF 300 millions sur dix ans pour financer la création d'un parc de logements d'utilité publique pérennes à hauteur de 15% du parc locatif du canton.

Le contreprojet propose une modification de la LUP, ainsi qu'une modification de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après la LGL).

Ces modifications visent à augmenter l'objectif quantitatif de 15% fixé par l'actuelle LUP, en portant à 20% du parc locatif du canton le parc de logements d'utilité publique à constituer. Pour la réalisation de cet objectif quantitatif, il est par ailleurs prévu un financement à hauteur de 35 millions par année, au lieu des 30 millions prévus par la LUP, jusqu'à réalisation dudit objectif. Pour ce financement, le contreprojet prévoit la constitution d'un Fonds, alimenté en premier lieu par le crédit de 300 millions ouvert par la LUP du 24 mai 2007, puis par la part cantonale au bénéfice de la BNS et, enfin, dans l'hypothèse où cette part serait insuffisante, par un autre financement (autres recettes, emprunt). Ce financement n'est en outre plus limité dans le temps.

Eléments qui militent pour le contreprojet

Le contreprojet s'inscrit dans la ligne de la nouvelle politique initiée, en augmentant l'objectif quantitatif à hauteur de celui qui était déjà prévu par le protocole d'accord de décembre 2006 jusqu'à 20% et le financement prévu pour la réalisation de cet objectif de 5 millions par année.

Dans ce contexte, et vu la nécessité de trouver un large consensus pour atteindre les objectifs fixés, le contreprojet offre une meilleure garantie de réussite.

S'il est vrai que l'IN 133, outre un nouveau système de financement, prévoit la création d'une nouvelle FIDP, donc d'une nouvelle structure chargée de procéder à la réalisation de l'objectif, le contreprojet permet de constituer une commission consultative avec des représentants des locataires,

ce qui n'implique pas de budget de fonctionnement supplémentaire. Les structures existantes (FPLC, FIDP) sont maintenues dans leurs prérogatives.

Enfin, force est de constater que les revenus provenant de la BNS sont susceptibles de varier dans le temps, de sorte que le montant annuel n'est en aucun cas garanti, y compris pour la période faisant l'objet de la convention du 14 mars 2008. En revanche, le contreprojet prévoit un financement stable jusqu'à réalisation de l'objectif.

Tableau comparatif des éléments principaux entre l'IN 133 et le contreprojet

Éléments principaux	IN 133	Contreprojet
Objectif quantitatif de LUP	25%	20%
Nombre de logements minimum	50'000	pas de limite
Montant annuel affecté au LUP	De 2009 à 2017 environ 48 millions, selon convention du 14 mars 2008. Ce montant peut être revu à la baisse ou à la hausse.	35 millions
Gestion	Constitution d'une nouvelle fondation de droit public ad hoc.	Le département avec consultation d'une commission d'attribution. Dotations aux structures existantes
Représentation	12 membres au conseil de fondation, dont 4 représentants d'associations de locataires, 4 représentants de coopératives d'habitation ou d'autres institutions sans but lucratif et 4 représentants des autorités cantonales et municipales.	5 membres dans la commission d'attribution, dont 1 représentant OLO, 1 représentant d'une FIDP, 1 représentant de la FPLC, 1 représentant des milieux de défense des locataires et 1 représentant de l'ACG.

Travaux de la commission

Plusieurs options s'offraient à la commission du logement pour rédiger un contreprojet à l'IN 133. La commission pouvait décider de rédiger elle-même le contreprojet ou d'en confier la responsabilité au Conseil d'Etat. Dans ce cas, celui-ci avait donc la responsabilité de revenir devant la commission avec une proposition de contreprojet à l'IN 133 qui serait le fruit de la négociation avec les initiants, soit l'ASLOCA.

M. Muller indique préférer cette seconde alternative. En effet, il indique que si l'objet visé porte sur le retrait de l'initiative par l'ASLOCA, alors il paraît peu probable que ce but puisse être atteint si la commission travaille en huis clos. Et de préciser qu'il est en contact avec les initiants.

Ainsi, lors de sa première séance, la commission du logement, en charge d'élaborer une proposition de contreprojet, avait adopté la position suivante :

1. Laisser au Conseil d'Etat le temps de négocier avec les initiants, en l'occurrence l'ASLOCA ;
2. Construire, au sein de la Commission du logement, un contreprojet à cette IN 133.

Points revendiqués par les initiants comme devant faire partie du contreprojet :

- 1) la garantie absolue du budget annuel prévu pour la politique de construction ou d'acquisition de logements d'utilité publique, et que le Grand Conseil ne puisse pas remettre en question à l'occasion du vote du budget la mise à disposition du budget annuel prévu pour la politique du logement.
- 2) inscrire la teneur de ce projet dans la Constitution de Genève.
- 3) que le taux de logement d'utilité publique, actuellement 15% du parc locatif, soit porté à 25% et l'augmentation de l'enveloppe budgétaire annuelle, qui est aujourd'hui de 30 millions de francs / an sur 10 ans, soit 300 millions de francs au total. Ce budget devra être porté à 35 millions de francs / an, avec une reconduction automatique du mécanisme jusqu'à atteindre le taux visé de 20% de LUP. Un mécanisme étant prévu pour maintenir ce taux.
- 4) la formation d'une commission d'attribution rendant des préavis sur l'utilisation des budgets alloués, tout en maintenant la responsabilité de l'allocation des montants au Conseil d'Etat.
- 5) que 70% des fonds doivent être affectés à la construction de nouveaux logements.

- 6) conférer un droit de préemption à la FPLC

Audition de M. PAGANI, conseiller administratif, Ville de Genève

En préambule, M. Pagani indique que cette initiative est importante surtout depuis que le budget de la Ville de Genève a été réduit du fait de la crise des années 1980. Il explique que les projets de logements étaient basés sur des « bonus » que la Ville recevait régulièrement et que, de ce fait, il a été problématique pour ses prédécesseurs de trouver des ressources financières car les budgets d'investissement doivent être autofinancés. Il explique que son prédécesseur, M. Ferrazzino, a trouvé une manière de débloquer la situation en changeant la nature d'une fondation et en la capitalisant à hauteur de 20 millions pour construire des logements sociaux. Malgré cette capitalisation de 20 millions, le problème du financement des logements sociaux subsiste.

Concernant l'espace disponible pour construire des logements, M. Pagani informe que le plan directeur communal a conclu à une potentialité de 5000 logements sur le territoire municipal. Il indique que, sur ces 5000 logements, 3000 seront directement construits par des privés. Pour les 2000 restants, il espère que des partenariats privés/publics, la Ville de Genève ou encore la fondation de la Ville de Genève permettront de construire ces logements. Il précise qu'il y aura par année deux projets d'environ 100 logements chacun. Il ajoute qu'il a demandé la création de 6 postes afin qu'il soit possible de mettre des projets HBM en route.

M. Pagani tient à souligner que la raison de sa présence est la question du financement de ces logements, raison pour laquelle il soutient l'IN 133, car il considère que cette initiative est valable et qu'elle permet d'élaborer une vraie politique sociale du logement.

M. Pagani rappelle qu'un autre point intéressant de l'initiative concerne la mise à disposition d'une coopérative en droit de superficie. Il a constaté que, ces dix dernières années, sur 100 ventes de terrains et de villas en zone de développement, 60% se sont faites de gré à gré. Il indique que cela fige complètement cette zone de développement. Parmi les 40% restants, il indique que 20% des terrains ont été achetés par les promoteurs et 20% par les collectivités publiques. Il constate que 20% d'achat par les collectivités publiques est un chiffre très bas mais que le prix élevé du terrain en est certainement une des principales causes.

Il n'est pas certain que l'augmentation du prix du terrain ait amélioré la volonté de vendre à une collectivité publique. D'ailleurs, il indique qu'il y a

eu des situations où la collectivité a dû acheter un terrain à plus de 1000 F le m², ce qui est très prohibitif.

Ainsi, explique-t-il, l'IN 133 permettrait l'achat de terrains (même à des prix prohibitifs) et la remise de ceux-ci, en droit de superficie, à des coopératives et l'argent de l'initiative permettrait l'achat de terrains, d'immeubles et la construction de logements.

Discussion au sujet de différentes propositions

Les éléments soulevés par les commissaires ont eu trait au socle du pourcentage de logements contemplé dans la loi sur les LUP et l'IN 133, à la durée des moyens mis à disposition, les montants et les périmètres de construction.

La réponse du Conseil d'Etat aux différents points soulevés est que le principal obstacle à la réalisation de l'objectif n'est pas le manque de moyens financiers mais plutôt la disponibilité des terrains. Il constate que l'objectif général de construction de logements est ambitieux et indique que, pour pouvoir l'atteindre, il va falloir modifier le plan directeur cantonal rapidement et accélérer le déclassement des terrains. Il indique qu'il a des contacts avec toutes les communes et, s'agissant de la Ville de Genève, il souligne qu'elle possède son régime particulier et n'entend pas être sous la coupe d'une politique cantonale.

Revenant sur les propositions de M. Pagani, M. Muller indique qu'il a proposé à Mme Salerno d'adopter simplement le régime HBM, avec des subventions de la Ville. Il constate que lorsque M. Pagani parle de HBM, il entend financer ceux-ci avec de l'argent de l'Etat. Il explique aux députés qu'il est tout à fait disposé à entrer en matière sur un partenariat entre la Ville et l'Etat, mais à condition que la Ville joue le jeu, à savoir qu'elle arrête de recourir contre des autorisations de construire des logements, qu'elle aide l'Etat à obtenir le retrait de certaines initiatives populaires et qu'elle s'efforce d'éviter qu'il y en ait de nouvelles. M. Muller indique qu'un partenariat est certes envisageable mais pas à n'importe quelles conditions.

Présentation de l'accord par M. Muller (Voir annexe 1)

L'accord porte essentiellement sur les points suivants : tout d'abord, le parc de LUP devrait passer de 15% à 20%, sans qu'une limite dans le temps soit fixée pour atteindre cet objectif (au contraire de la situation actuelle, où un délai de 10 ans est prévu pour atteindre le seuil de 15%). Par ailleurs, l'enveloppe budgétaire à disposition passera de 30 à 35 millions de francs par année. Cette somme peut être doublée sur un exercice mais le total doit être compensé sur 5 ans. L'IN 133 demandait la création d'une nouvelle

fondation immobilière de droit public (ci après : FIDP) à laquelle les revenus de la vente de l'or de la BNS auraient été versés. La nouvelle FIDP aurait eu pour mission de réaliser des nouveaux logements sociaux avec ces fonds. Un mécanisme beaucoup plus léger figure dans le contreprojet. Un fonds sera créé et restera géré par l'Etat. Ce fonds recevra l'enveloppe de 35 millions de francs par année. Une commission d'attribution sera également créée afin de rendre des préavis sur les projets qui pourraient faire l'objet de l'utilisation des moyens financiers du fonds. Quant à la systématique, le contreprojet propose un mécanisme un peu compliqué consistant à insérer les dispositions financières du dispositif (création du fonds et modalités d'utilisation de celui-ci) à la fois dans la LUP et dans la LGL. En effet, l'initiative demandait de modifier la Constitution de Genève afin de garantir le maintien de ce système par le référendum populaire. En ce sens, toute modification de la LGL oblige également le texte à passer devant le peuple. De plus, ce mécanisme permet que la LUP et la LGL soient cohérentes l'une par rapport à l'autre. Avec le contreprojet, on permet d'éviter un certain nombre d'effets pervers qui auraient été induits par l'initiative, notamment la fin de la politique de création de LUP et la fin du rôle actuel des fondations HBM. On évite aussi la création d'une énième FIDP. En revanche, on porte la part de LUP de 15 à 20%, avec des moyens financiers pour atteindre cet objectif.

A la suite de quoi le président propose une lecture article par article afin que chacun puisse se déterminer

Art 1 alinéa 1

Remarques :

Les Verts s'opposent à cet article, car cela reviendrait à dire que certains LUP ont des loyers qui ne correspondent pas aux HBM et aux HM. A son sens, la formulation de l'art. 1 al. 1 équivaut à revenir à la règle de 2/3-1/3. L'interprétation de cette norme doit être clarifiée.

Selon les radicaux, il faudrait préciser « nouveaux logements *d'utilité publique* » dans la formulation de l'art. 1 al 1.

Art 2 al 1

Les Verts : l'exploitation des LUP a été retirée du texte.

Art 2 al 3

Le CE note que cet alinéa vise à ne pas exclure la prolongation de la durée de 50 ans.

Art. 2 al. 6.

Le CE indique qu'il y a 3 modifications incluses dans cet article touffu. Premièrement, on parle d'un fonds d'investissement à la place d'un crédit d'investissement. Deuxièmement, on précise qu'on peut soit céder soit accorder un droit de superficie lorsqu'il s'agit d'une FIDP ou d'une commune. En revanche, lorsque l'Etat souhaite remettre un terrain à une coopérative, il ne peut le faire que par le biais d'un droit de superficie. Une vente (à laquelle se réfère le mot « céder ») n'est possible qu'à destination d'une FIDP ou d'une commune.

Art. 3 al. 1.

Le CE note que les termes « crédit d'investissement » ont été remplacés par les termes « fonds d'investissement ».

Art. 4 al. 1 et 2.

Le CE précise qu'il s'agit du nouveau mécanisme de financement dont il a déjà été question.

Un commissaire radical demande si 35 millions de francs seront bien attribués chaque année au fonds. Il souligne le risque de thésaurisation que ce mécanisme engendre.

Art. 4 al. 3.

L'UDC indique qu'il est possible que le fonds cumule les montants annuellement versés, alors même que l'objectif de 20% de LUP ne sera pas forcément atteint. En ce sens, il ne comprend pas l'équilibre du mécanisme.

Le CE indique que l'on répond de cette façon-là à la crainte des initiants que les subventions annuelles ne soient pas dépensées. Le risque n'est toutefois pas énorme, car il s'agit d'une simple écriture comptable.

Art. 4 al. 4.

Les Verts reviennent sur la phrase « et acquérir des logements d'utilité publique ». Ajoutent que ces logements ne sont pas forcément d'utilité publique. Elle demande s'il ne serait pas mieux de préciser « d'acquérir des logements existants afin de les transformer en logements d'utilité publique ».

Le CE indique que cet al. 4 correspond à l'al. 2 actuel. Les modifications apportées ont trait à l'instauration du fonds. De plus, le verbe « gérer » a été supprimé, car on a considéré que ces montants ne devaient pas servir à financer l'exploitation. Pour le reste, la formulation est la même. Il estime

que la remarque des Verts est juste sur le fond, mais cette formulation ne pose dans la pratique aucun problème.

Les socialistes estiment que la remarque des Verts est pertinente, car la LUP tolère qu'une partie d'un immeuble appartenant à un propriétaire privé soit mise en utilité publique.

Art. 4 al. 5.

Les radicaux demandent pourquoi la participation d'un représentant des professionnels de l'immobilier n'a pas été comprise dans la composition de la commission d'attribution.

Les Verts notent qu'une représentativité des milieux professionnels n'a pas vraiment de sens dans le contexte de l'acquisition de LUP car on ne parle pas d'attribuer des immeubles à des privés.

Le PDC demande pourquoi aucun représentant des communes n'est représenté au sein de la commission d'attribution, vu le rôle des communes dans la création de LUP. Par ailleurs, il ne voit pas très bien pourquoi un représentant des locataires siègerait au sein de cette commission.

Art. 4 al. 6 et 7.

Les radicaux notent que l'alinéa 6 souligne la volonté de rechercher et d'acquérir des terrains, ce qui va dans la bonne direction.

Art. 4 al. 8.

L'UDC indique qu'il ne peut pas être d'accord avec cette formulation, qui dénature le but de la LUP. Cet alinéa ne précise pas ce qu'est une situation particulière, et il confère un pouvoir absolu au Conseil d'Etat de s'en écarter, en violation de la LUP. Il faut donc préciser ce qu'est une situation particulière.

Le CE précise que le Conseil d'Etat peut s'écarter de la proportion 70%-30% ; en revanche, la possibilité d'aller jusqu'à doubler le montant annuel est de la compétence du Grand Conseil, qui vote le budget. Ce deuxième volet est d'ailleurs déjà prévu dans la LUP actuelle.

Art. 6.

Les Verts demandent pourquoi ne pas dire qu'il s'agit du taux de la LGL.

Le CE indique que le taux d'effort est de la compétence du Conseil d'Etat.

Les Verts indiquent qu'ils refuseront cet amendement s'il n'indique pas que le taux d'effort est celui de la LGL.

Le CE précise que, dans la loi actuelle, il n'est même pas prévu que les taux d'effort soient fixés à un quelconque endroit. Il s'agit donc déjà d'un renforcement qui est prévu par rapport à la loi actuelle.

Art. 7 al. 1.

Les socialistes demandent pourquoi le rapport communiquant les résultats de cette évaluation a été éliminé.

Le département répond qu'il n'a pas été éliminé.

Les Verts ne comprennent pas pourquoi on procède à une modification de la LGL au lieu de dire que la LUP est soumise au référendum obligatoire, ce qui serait plus simple.

Le CE estime que c'est une erreur de prévoir le référendum obligatoire pour toutes sortes de lois, car on le dénature complètement. Cela restreint les pouvoirs des députés. De plus, il faudrait pour ce faire modifier la Constitution de Genève, et ce n'est pas le moment opportun de le faire alors qu'une nouvelle Constituante est actuellement au travail.

Le président procède à la lecture des modifications de la LGL. Il en lit l'art. 2.

Le PDC demande pourquoi on a rajouté « bien-fonds immobiliers » après « terrains ».

Le CE répond qu'il faudra le demander aux initiants.

Le président note que l'art. 2A de la LGL correspond trait pour trait à l'art. 4 de la LUP. Il procède à la lecture de l'art. 4 de la LGL – nouvelle teneur.

Les socialistes demandent si l'art. 2A- nouvelle teneur de la LGL reprend l'art. 4- nouvelle teneur de la LUP.

Le CE indique que c'est bien le cas.

Audition de M. Christian Grobet, vice-président de l'ASLOCA Genève

En préambule, M. Grobet souligne l'atmosphère agréable des négociations avec M. Muller et rappelle que le but de l'IN 133, qui a été lancée bien avant la promulgation de la LUP, était d'affecter à la création de logements d'utilité publique le 1/3 du produit de la vente de l'or de la BNS en faveur du canton ainsi que les 50% des dividendes de ce produit. D'après un document de M. Sommaruga, Genève devrait obtenir environ 90 ou 95 millions de francs de recettes de la BNS produits par la vente de l'or. D'après l'initiative, environ 50 millions de francs auraient ainsi dus être

consacrés annuellement à la création de logements, l'idée étant d'attribuer ces fonds à une fondation autonome qui construirait des logements locatifs de catégories diverses afin de créer une politique de logement permanente en matière de financement de la construction de logements, et non de construire des logements sporadiquement. En effet, la pénurie de logement à Genève n'a pas cessé depuis 1960 et justifie donc la pérennité du mécanisme.

Le Grand Conseil avait annulé cette initiative, qui a finalement été admise partiellement par le Tribunal fédéral. Des négociations entre les initiants et le Conseil d'Etat ont alors été ouvertes à l'automne 2008 et, après plusieurs séances de travail, un texte a été obtenu. L'ASLOCA estime avoir fait des concessions relativement importantes dans les négociations. En effet, si l'IN 133 passait, 50 millions de francs de plus par année seraient consacrés au logement. Actuellement, le montant alloué annuellement aux logements d'utilité publique est de 30 millions de francs par année. L'ASLOCA a renoncé au cumul des 30 millions actuels et des 50 millions supplémentaires, et elle ne demande que 5 millions de plus par année. En contrepartie, les 35 millions de francs annuels seront affectés aussi longtemps que le parc des LUP n'aura pas atteint 20%. M. Grobet estime que cette solution est équitable pour les initiants et pour l'Etat car elle comprend l'idée de pérennité de l'investissement en faveur des LUP. Le Conseil d'Etat ne peut pas mettre fin au flux financier arrivant de la BNS en direction de l'Etat de Genève. Les initiants voulaient toutefois s'assurer que le Conseil d'Etat ou le Grand Conseil ne puisse pas mettre fin à la libération annuelle des 35 millions de francs, c'est pourquoi l'initiative demandait l'inscription du mécanisme dans la Constitution de Genève. A ce sujet, M. Grobet indique que L'ASLOCA a fait une concession importante en renonçant à inscrire le dispositif dans la Constitution mais en l'inscrivant dans la LGL. En revanche, elle souhaite s'assurer que le mécanisme législatif s'applique de manière à ce que le Grand Conseil ou le Conseil d'Etat ne puisse pas y mettre fin.

Un problème subsiste dans le fait d'inscrire le mécanisme en parallèle dans la LUP et dans la LGL, car la LUP est financée par des crédits. Le mécanisme de 35 millions de francs annuels sera lui financé par l'attribution d'une partie d'un centime additionnel, tout comme les soins à domicile, ce qui en garantirait la pérennité. M. Grobet estime pour cela que l'on ne devrait pas parler de crédit, mais plutôt de dotation. C'est le dernier petit point d'accrochement entre le Conseil d'Etat et les initiants. Par ailleurs, le comité de l'ASLOCA est fortement indisposé par le fait que le Conseil d'Etat, sans le consulter, a décidé de modifier une autre disposition constitutionnelle proposée par l'ASLOCA et votée à près de 66% par le peuple.

Cette disposition, qui découlait de l'avant-dernière initiative de l'ASLOCA, prévoyait que toute modification d'une loi qui elle-même est issue d'une initiative plus ancienne devrait être soumise à un référendum obligatoire. Maintenant, le Conseil d'Etat veut dénaturer cet article entré en vigueur il y a environ 2 ans. L'ASLOCA a été fortement indisposée par ce fait, alors même qu'elle est en pleine négociation avec le Conseil d'Etat. Dans ce contexte, chaque partie devrait respecter ses engagements envers l'autre. L'ASLOCA va donc écrire au Conseil d'Etat à ce sujet.

Questions et réponses

A la question sur l'opportunité de financer l'accord par un centime additionnel, de la modification de la LGL et du référendum, M Grobet précise qu'il s'agit uniquement de l'attribution d'une partie du centime additionnel. Il indique que jusqu'à la fin du crédit de 300 millions de francs pour les LUP, seuls 5 millions de francs par année seraient prélevés sur le centime additionnel et qu'ensuite l'entier des 35 millions de francs y seraient prélevés annuellement. De même, concernant la LGL, il précise que l'ASLOCA a voulu dès le départ que les modifications induites par l'IN 133 soient introduites dans la LGL. La raison en est que la LGL est la loi la plus large et qu'elle est destinée à subsister. Au contraire, pour que la LUP fonctionne, il faut refaire une loi de crédit tous les 10 ans. Cette structure ne satisfait donc pas l'ASLOCA. Toutefois, les initiants ont affirmé dès le départ ne pas vouloir remettre en question la LUP. Les initiants ne sont pas dérangés par le fait que les modifications interviennent parallèlement dans les deux lois (LUP et LGL). Ils ne céderont cependant pas sur le fait que ces modifications doivent être introduites dans la LGL.

Personnellement, M. Grobet n'est pas convaincu que toute modification de la LUP devra être soumise au référendum obligatoire, mais d'autres juristes sont d'un avis différent. Concernant la question de la composition de la commission d'attribution, il ne voit pas de problème majeur à y introduire des représentants des milieux professionnels. Toutefois, l'initiative prévoyait une très forte présence des représentants des locataires dans le conseil de fondation, car l'ASLOCA a le sentiment que les locataires sont très mal représentés. Certaines personnes du comité sont donc mécontentes du fait que la commission d'attribution ne comprenne qu'un seul représentant des locataires. Il estime que le Conseil d'Etat peut trouver un équilibre au sein de la commission de trois membres. L'ASLOCA voulait au départ une commission composée de plus de membres, et elle a transigé sur le nombre de trois. M. Grobet estime qu'il ne parviendra pas à convaincre le comité des initiants de modifier la composition de cette commission, qui est déjà le résultat d'un compromis.

Une commissaire (Ve), bien qu'adhérant aux principes généraux de la modification, revient sur le texte de l'article 1 de la modification prévue de la LUP. Elle demande pourquoi seuls deux tiers des nouveaux logements construits doivent respecter les normes applicables aux LUP en termes de loyer. Elle estime que tous les logements d'utilité publique doivent être aux normes HM, HLM ou HBM. Dans l'art. 1 al. 2, elle demande pourquoi avoir précisé « locatif », car il lui semble que cela va de soi. Elle demande si le but était d'exclure les coopératives. Elle revient aussi sur l'article 6 et estime qu'il faut que les taux d'effort reprennent au minimum ceux de la LGL. Elle indique qu'elle proposera un amendement à ce sujet.

En réponse à cette interpellation, M. Grobet précise que l'article 1 prévoit « deux tiers *au moins* », ce qui a été rajouté durant les négociations à la demande des initiants. Le but de cette formulation était d'ouvrir un spectre relativement large afin de répondre aux besoins prépondérants de la population, ce qui touche diverses catégories de population. M. Grobet indique qu'il est personnellement favorable à ce que la totalité des nouveaux logements construits soit des logements sociaux, ce qui est possible avec la formulation actuelle de l'article 1 et qui est affirmé à la fin de l'art. 1 al. 1 par la formule « selon une répartition équitable entre les diverses catégories précitées ». Si le Conseil d'Etat décide de construire 100% de logements sociaux, l'ASLOCA y sera donc tout à fait favorable. L'ASLOCA a toutefois estimé qu'il ne fallait pas faire de forcing. Concernant l'alinéa 2, il peut sembler évident qu'il s'agit de location, mais il vaut mieux le préciser. L'ASLOCA tient au terme « locatif » afin d'exclure les PPE. Les coopératives sont bien des logements locatifs. A la rue de Lyon, une coopérative a été transformée en PPE et c'est ce genre de cas que veut éviter l'ASLOCA. En ce qui concerne le règlement d'exécution, l'ALSOCA a posé comme exigence de connaître les normes prévues par le règlement avant l'adoption du contreprojet. Si ce règlement satisfait les initiants, la formulation de l'art. 6 ne sera pas modifiée. Il ajoute par ailleurs qu'il y a eu au sein du Rassemblement pour une politique sociale du logement des critiques relatives aux normes applicables aux LUP.

Sans autres commentaires de la part des commissaires, le président met fin à cette audition en remerciant le représentant de l'ASLOCA et propose aux commissaires de procéder aux différents votes.

VOTES

Voir proposition d'accord à l'annexe

Vote d'entrée en matière

Soumise au vote, l'entrée en matière sur le contreprojet à l'IN 133 **est acceptée par l'unanimité des présents** soit: 9 oui (2 S, 2 Ve, 1 MCG, 2 R, 2 L)

2^e débat

Article 1 alinéa 1

Une commissaire (Ve) propose la suppression de « de deux tiers au moins », dans l'idée que les normes soient celles du logement social actuel car il n'y a pas de sens de laisser un tiers de loyers libres. Elle rappelle que l'initiant est d'accord avec cela.

Le président, tout en rappelant que la formulation du contreprojet est le fruit d'une négociation entre les initiants et le Conseil d'Etat, soumet l'article 1 tel qu'amendé par le groupe des Verts.

« L'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements. Le loyer des nouveaux logements construits doit respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'article 16 alinéa 1 de la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. L'aide financière doit être attribuée selon une répartition équitable entre les diverses catégories précitées. »

Soumis au vote **cet amendement est refusé** par: 4 oui (2 S, 2 Ve)
et: 9 non (1 MCG, 2 PDC, 2 UDC, 2 R, 2 L)

A la suite du vote, les Verts indiquent qu'ils refuseront certainement le contreprojet, car cela reviendrait à péjorer la situation actuelle. Actuellement, le but est de 15% de LUP, et le contreprojet prévoit 20% moins deux tiers de LUP, ce qui est en dessous de 15%.

Article 1 alinéa 2

Le groupe des Verts indique qu'il renonce à demander la suppression du terme « locatif ».

Le groupe PDC indique que le texte proposé, bien qu'étant le fruit d'un compromis, ne plaît absolument pas au PDC, mais par gain de paix et pour préserver l'accord sur le logement, les députés PDC ne s'y opposeront pas.

Le groupe UDC indique qu'arithmétiquement, les deux tiers de 20% donnent environ 14%, et on en revient donc à la situation actuelle prévue par la LUP. Il s'agit d'un minimum, et on peut toujours aller au-delà.

A la suite de quoi, le Président met au vote l'alinéa 2 de l'article 1 nouvelle teneur de la LUP. Il est accepté.

Soumis au vote, **l'alinéa 2 nouvelle teneur est accepté** par :

12 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 2 UDC) et 1 abstention (1 MCG)

Article 2***alinéa 1***

A la question des Verts qui demandent s'il s'agit bien de la suppression du contrôle de l'exploitation, il est répondu par le département qu'il s'agit bien de la suppression de l'exploitation.

Soumis au vote **l'alinéa 1 nouvelle teneur est accepté** par :

12 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 2 UDC) et 1 abstention (1 MCG)

alinéa 3

Soumis au vote **l'alinéa 3 nouvelle teneur est accepté** par :

10 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 UDC) et 1 abstention (1 MCG)

alinéa 6

Soumis au vote **l'alinéa 6 nouvelle teneur est accepté** par :

12 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 2 UDC) et 1 contre (1 MCG)

Article 3 (nouvelle teneur)*alinéa 1*

Soumis au vote **l'alinéa 1 nouvelle teneur est accepté** par :

13 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 2 UDC, 1 MCG)

Article 4 (nouvelle teneur)*titre de l'article 4.*

S'agissant des investissements et de leur financement un certain nombre de commissaires souhaitent avoir une explication au sujet de l'affectation d'un centime additionnel.

Le département répond que pour l'instant, il serait possible techniquement d'affecter un centime à un fonds d'investissement. Toutefois, les réponses devant encore être affinées, il propose de voter l'article 4 tel quel et si un problème particulier se pose, on pourrait corriger le texte lors de la prochaine séance.

Le groupe radical estime qu'il est nécessaire d'avoir une vision de la maîtrise du Grand Conseil sur la gestion de ce fonds. On ne peut pas créer un fonds sans être assuré que ce fonds sera dûment contrôlé, par exemple par une inscription au budget ou par un rapport annuel.

Le groupe UDC indique que pour lui, le fonds d'investissement pose un problème que le crédit d'investissement ne pose pas. Le crédit d'investissement est inscrit comptablement, ce qui signifie que l'on prévoit une dépense et non que l'on met à disposition une somme d'argent. L'argent doit au contraire être versé sur le fonds, et s'il n'est pas dépensé, il restera dans le fonds. Le crédit est infiniment plus souple et moins contraignant pour les finances de l'Etat. De plus, si on finance le contreprojet sans créer d'impôt supplémentaire, cela signifie que l'argent est pris au détriment d'autres programmes, et le groupe UDC aimerait savoir lesquels. Il estime que ce contreprojet est voté à la hâte en l'absence de réponses sur ces deux points.

Le président du département explique que l'ASLOCA a voulu garantir dans le cadre des négociations le fait que 35 millions de francs par année seront consacrés au développement de logements sociaux. Par le prélèvement d'une partie d'un centime additionnel, les initiants voulaient garantir la disponibilité de ces sommes. Certes, la question du centime est sensible. Le président confirme qu'il n'y aura aucune augmentation d'impôt. La dépense sera très clairement inscrite au budget d'investissement. Il est toutefois réservé sur la contrainte qu'une telle solution impose au Grand Conseil. A ce

propos, il lui semble que le Grand Conseil pourrait ne pas inscrire une telle dépense au budget d'investissement annuel. C'est un leurre de penser que la création d'un centime additionnel affecté garantit l'inscription des 35 millions de francs au budget annuel. En convaincant les initiants de cela, ils pourraient changer d'avis sur la création d'un centime additionnel affecté. Par ailleurs, un rapport d'information annuel pourrait être fourni au Grand Conseil sur l'utilisation du fonds. La LUP en vigueur prévoit un rapport d'information après 10 ans, mais aujourd'hui, il n'y a pas d'autre contrôle du Grand Conseil des 30 millions de francs annuellement dépensés.

Le groupe radical indique qu'il y a des objectifs intangibles pour les initiants, tels que le taux de 20% de LUP et le principe du centime affecté. Il demande s'il serait possible de surseoir à l'attribution du centime au bénéfice d'une autre politique publique sans remettre en question l'objectif du taux de 20% de LUP dans le cas où le fonds serait déjà bien garni. Il en va de l'utilisation rationnelle des ressources publiques issues des impôts.

Le Président du département estime qu'il ne faut pas se tromper de débat. La Commission des finances a longuement débattu de la notion de thésaurisation. Il y a un problème de thésaurisation quand l'Etat verse des fonds à une autre entité publique qui ne l'utilise pas et qui garde cet argent. Ici, le problème de la thésaurisation ne se pose pas, car le fonds est un compte de l'Etat et le versement des 35 millions de francs annuels n'affectera nullement la dette de l'Etat.

Le groupe socialiste remarque que le débat n'a rien à voir avec la thésaurisation. Il estime que la création du fonds est un élément essentiel pour les initiants. Il oblige le Conseil d'Etat à aller de l'avant dans la création de LUP. Dans le cas où les députés refusent cet aspect du contreprojet, les initiants ne retireront pas leur initiative. Il ajoute que les accords sont faits pour durer, quel que soit le conseiller d'Etat et la composition du Grand Conseil.

Le président estime que ce débat est utile. Il est prévu qu'il rencontre les initiants dans le courant de la semaine, et il leur fera part des remarques et réticences des députés au sujet du mécanisme financier prévu. Le système du centime affecté n'est pas plus contraignant que le système proposé par les initiants, qui consiste à affecter une autre recette (dividendes de l'or de la BNS) à la création de logements. Les sommes demandées dans l'IN 133 sont bien supérieures aux 35 millions de francs annuels prévus dans le contreprojet. La proposition de centime affecté permet de limiter les dégâts, mais elle ne constitue pas la meilleure solution.

Le groupe des Verts répond que, pour lui, l'objectif d'affecter 35 millions de francs par an pour le logement est tout à fait souhaitable et nécessaire. La somme annuellement prévue est même relativement faible et inférieure à ce qui était dépensé il y a 20 ans pour les HLM. Il n'est pas tout à fait favorable au centime affecté, mais il est indispensable de fixer l'objectif de 20% de LUP. Il estime qu'il faut voter cet article, qui est un des points importants de l'initiative. Il s'agit non pas de « limiter les dégâts », mais de faire un geste utile.

A ce stade du débat, le Président rappelle que les initiants tiennent au texte présenté. La question est de savoir si les députés veulent d'un contreprojet valable. L'enjeu en étant le retrait de l'IN 133, il propose aux commissaires de ne pas traiter ce soir de l'alinéa 2 de l'article 4 et de reporter ce vote à la prochaine séance dans l'attente des informations complémentaires qui doivent être fournies. Ce à quoi les députés manifestent leur accord.

Le groupe soc indique que si le contreprojet tel que proposé est refusé par le Grand Conseil, l'IN 133, qui est beaucoup plus radicale, passera en votation populaire. Il rappelle que l'ASLOCA a toujours gagné le vote populaire avec ses initiatives.

Après quoi, le Président passe au vote du titre de l'article 4 nouvelle teneur.

Soumis au vote **le titre est accepté** par :

11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 non (MCG)

Alinéa 1

Soumis au vote **le titre est accepté** par :

9 oui (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L) et 2 abstentions (1 UDC, 1 PDC)

Alinéa 2

Le vote de cet article est reporté

Alinéa 3

Le groupe radical estime que l'indexation devrait être faite sur les prix à la construction et non sur les prix à la consommation. Il ne présentera toutefois pas d'amendement à ce sujet.

Le groupe UDC estime que l'indexation est très contraignante pour les finances. Cela lui pose un problème de prendre des décisions qui pourraient imputer gravement les prochaines années.

Le groupe PDC estime que l'indexation est inutile dans la mesure où il est précisé à l'alinéa 8 de l'article 4 que le Conseil d'Etat peut s'écarter temporairement s'écarter de cette proposition et que le fonds d'investissement peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires.

Le groupe des Verts note que l'on ne sait pas combien de temps sera nécessaire pour atteindre les 20% de LUP et si dans 40 ans on n'a pas atteint ce seuil, il sera important que les montants soient indexés.

Le président soumet au vote l'amendement proposé par le groupe UDC, qui est le suivant :

« Le crédit annuel d'investissement de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton. ».

Soumis au vote, **l'amendement est accepté** par 7 oui (2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC), 4 non (2 S, 2 Ve) et 1 abstention : (1 MCG)

Alinéa 4

Soumis au vote, **l'alinéa 4 est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention : (1 MCG)

Alinéa 5

Le groupe PDC propose un amendement visant à l'intégration d'un représentant des communes genevoises au sein de la commission d'attribution.

Le président soumet au vote l'alinéa tel qu'amendé :

« L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'Office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département. »

Soumis au vote **l'amendement est accepté** par 9 oui (2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC), 2 non (2 S) et 1 abstention : (1 MCG)

Alinéa 6

Soumis au vote **l'alinéa 6 est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention : (1 MCG)

Alinéa 7

Soumis au vote **l'alinéa 7 est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention : (1 MCG)

Alinéa 8

Soumis au vote **l'alinéa 8 est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention : (1 MCG)

Article 6 (nouvelle teneur)

Le groupe des Verts propose de rajouter « conformément aux dispositions de la LGL ». Il serait toutefois prêt à accepter « de manière similaire à la LGL » car il faut que les dispositions de la future LUP ne dérogent pas trop aux dispositions de la LGL, afin que le taux d'effort soit similaire à celui de la LGL.

Le président du département indique qu'il a toujours refusé d'entrer en matière sur les propositions de modifications des éléments qui avaient été discutés en commission lors de l'élaboration de la LUP. La Commission du logement a déjà longuement débattu sur ce sujet et la Commission avait décidé de laisser une grande liberté au Conseil d'Etat afin de fixer les taux d'occupation. Il indique qu'il n'est pas opportun de revenir aujourd'hui sur cette délégation et que de ce fait il ne convient pas de fixer ces taux, même de manière approximative, dans le règlement. De plus, le Conseil d'Etat s'assure que les taux d'efforts insolites soient refusés dans le cadre du règlement.

Le groupe des Verts réitère sa proposition car il estime qu'il est important de définir clairement les taux d'effort et de les préciser afin de garantir que les logements d'utilité publique respectent certains critères.

A la suite de quoi le président soumet au vote l'amendement du groupe des Verts :

« *Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution, qui fixe notamment le taux d'effort et le taux d'occupation conformément à la loi sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977.* ».

Soumis au vote **l'amendement est refusé** par 6 non (2 PDC, 2 R, 2 L), 4 oui (2 S, 1 Ve, 1 UDC) et 1 abstention : (1 MCG)

Soumis au vote **l'article 6 nouvelle teneur est accepté** par 7 oui (2 S, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 2 abstentions : (1 Ve, 1 MCG)

Article 7 (nouvelle teneur)

Soumis au vote **l'article 7 nouvelle teneur est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention : (1 MCG)

Chapitre II

Proposition de modification à d'autres loi (LGL)

Titre

Soumis au vote **le titre du chapitre est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention : (1 MCG)

Article 2 (nouvelle teneur)

Le groupe des Verts, qui demande pourquoi ajouter « biens-fonds immobiliers » alors qu'on parle d'acquisition de terrains, propose l'amendement suivant : « *L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers qui peuvent être affectés à la construction de logements, disposent, outre la possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de construction ou d'acquisition de logements d'utilité publique.* »

Le groupe PDC note qu'il ne comprend pas cet amendement car alors on mentionne deux fois la possibilité d'achat, qui est déjà évoquée au moyen de la formule « outre la possibilité d'achat de gré à gré ». Il ne voit pas l'intérêt de répéter deux fois la possibilité d'achat.

Le président, considérant que la formulation n'est pas adéquate, demande au groupe des Verts de reformuler par écrit sa proposition pour la prochaine séance et propose de voter l'article 2 tel que proposé :

Soumis au vote, **l'article 2 nouvelle teneur est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention : (1 MCG)

Article 2 A (nouvelle teneur)

Le président précise que le texte de l'article 2A de la LGL nouvelle teneur est exactement le même que celui de l'art. 4 de la LUP nouvelle teneur.

Soumis au vote, **l'article 2 A nouvelle teneur est accepté** par 10 oui (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L) et 3 abstentions : (1 MCG, 1 UDC, 1 PDC)

Article 4 (nouvelle teneur) de la LGL

alinéa 3 tel qu'amendé dans la LUP nouvelle teneur.

Soumis au vote, **l'alinéa 3 nouvelle teneur est accepté** par 7 oui (2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 4 non: (2 S, 2 Ve) et 1 abstention (MCG)

Alinéa 4 nouvelle teneur de la LGL.

Soumis au vote, **l'alinéa 4 nouvelle teneur est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention (MCG)

Alinéa 5 nouvelle teneur de la LGL.

Soumis au vote, **l'alinéa 5 nouvelle teneur est accepté** par :
10 oui (1 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 3 non: (1 S, 2Ve) et
2 abstention (1 S, 1 MCG)

Alinéa 6 nouvelle teneur de la LGL

Soumis au vote **l'alinéa 6 nouvelle teneur est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention (MCG)

Alinéa 7 nouvelle teneur de la LGL.

Soumis au vote **l'alinéa 7 nouvelle teneur est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention (MCG)

Alinéa 8 nouvelle teneur de la LGL.

Soumis au vote **l'alinéa 8 nouvelle teneur est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention (MCG)

Article 3 (nouvelle teneur) Dispositions transitoires de la LGL.

Soumis au vote **l'article 3 nouvelle teneur est accepté** par 9 oui (2 S, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention (MCG)

Article 4 (nouvelle teneur) dispositions transitoires de la LGL.

Soumis au vote **l'article 4 nouvelle teneur est accepté** par 11 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention (MCG)

A ce stade de la procédure de vote, le groupe socialiste indique que sans les alinéas 2 et 3 de l'article 4, l'entier de l'accord se retrouve vidé de sa substance, car cela revient à retirer les moyens financiers au dispositif.

Le groupe MCG relève que le MCG s'est abstenu et qu'il va probablement refuser le projet. Il est possible que, si le contreprojet n'amène pas les opposants à retirer leur initiative, le MCG fasse un rapport de minorité pour dénoncer les méthodes empiriques mises à l'œuvre dans le contreprojet. Il répète que le problème du logement à Genève est un problème global qui doit être pris à bras le corps par l'ensemble des partis, ce qui comprend le déclassement ainsi que la construction.

Le groupe PDC précise à destination du groupe socialiste que l'alinéa 2 de l'article 4 n'a pas été refusé, mais que son vote a simplement été reporté. La seule chose qui a été modifiée est la suppression d'indexation. Le groupe socialiste peut bien considérer cela comme une déclaration de guerre, mais c'est faire fi de tous les efforts manifestés ce soir par les votes exprimés. En effet, le PDC ne veut pas de ce contreprojet, mais il le votera par gain de paix. Toutefois, si le groupe socialiste maintenait ses propos, les votes du PDC pourraient à l'avenir être quelque peu différents.

Le groupe radical note que la question de l'indexation est secondaire, et que les points principaux, qui concernent l'octroi des 35 millions de francs annuels et l'objectif de 20% de LUP, ont été acceptés.

Le groupe des Verts répète qu'il ne peut pas voter ce projet en l'état, car l'alinéa 1 de l'article 1 revient à accepter une situation moins bonne que la situation actuelle. Il est donc indispensable de supprimer « de deux tiers au moins » dans cet alinéa.

A la suite des remarques émises par les différents groupes au sujet des articles ayant trait au financement, ceux qui ont été traités après une nouvelle ronde de négociation avec les initiants et dont le résultat des nouvelles propositions figurent sur le triptyque du 27 avril présenté en annexe 2.

Reprise des travaux

Le président du département prend la parole pour rappeler la position de certains groupes concernant l'idée d'un centime additionnel affecté. Il informe avoir rencontré les initiants afin de trouver une solution et ajoute que la proposition qui est faite serait de maintenir les 35 millions dans la loi et d'en revenir aux revenus de l'or de la BNS (art. 4, alinéa 2). Il précise qu'une autre modification de forme a également été apportée.

M^{me} Dufresne fait remarquer qu'il est effectivement question de fonds propres affecté et non de fonds d'investissement. Elle ajoute qu'il s'agit simplement de rectifier le libellé pour que ce dernier soit juste.

Le groupe radical indique que le principe d'affecter un centime additionnel ne semblait pas une bonne idée puisqu'il s'agit d'une prérogative du législatif. Il ajoute que la solution qui est proposée à présent, outre assurer le financement et garantir que le solde est à disposition du Grand Conseil, semble sage et élégante.

Le groupe PDC remercie le Conseil d'Etat pour sa démarche et la solution qu'il propose, laquelle convient à son groupe.

Le groupe socialiste remercie également le Conseil d'Etat pour son ouverture d'esprit et ajoute que son groupe votera cet amendement.

Le groupe des Verts déclare que le principal reste que le financement soit assuré.

A la suite de quoi, le président poursuit alors la deuxième lecture en se basant sur les nouvelles propositions figurant sur le nouveau triptyque daté du 27 avril et figurant en annexe.

Article 4

Alinéa 2

Le président soumet au vote cet article tel que proposé :

² *Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.*

Soumis au vote, **l'alinéa 2 nouvelle teneur, tel que proposé, est accepté** par 12 oui (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 1 MCG) et 1 abstention (MCG) et abstention 1 (UDC)

Art 2A,

Alinéa 2 LGL :

Le Président soumet au vote de cet article tel que proposé :

² *Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.*

Soumis au vote, **l'alinéa 2 nouvelle teneur, tel que proposé, est accepté** par 12 oui (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 1 MCG) et 1 abstention (MCG) et abstention 1 (UDC)

A la suite de ce vote Mme DUFRESNE énumère ensuite les quelques modifications techniques de forme :

art. 2, alinéa 6

art. 3, alinéa 1

art. 4, titre + alinéa 1, alinéa 3, alinéa 8

Art. 2A, titre, alinéa 1, alinéa 3, alinéa 8

Disposition transitoire (fonds propres affectés)

Le groupe UDC demande si la terminologie « fonds propres affectés » ne lie pas les mains du Grand Conseil lors du vote du budget. Il remarque qu'il serait possible d'imaginer qu'à la fin de 2015, ce fonds contienne 100 millions car tout n'aurait pas été construit. Il se demande dès lors s'il

serait nécessaire de continuer à l'alimenter. Il demeure donc sceptique à l'égard de ce projet de loi.

Le département indique qu'il est nécessaire d'alimenter ce fonds chaque année et rappelle que le Grand Conseil est souverain. Il déclare que c'est la loi qui impose d'inscrire ces 35 millions au budget. Il ne sait toutefois pas comment obliger le Grand conseil à voter ces 35 millions. Et rappelle qu'il existe d'autres exemples de ce type.

Le groupe socialiste remarque qu'en principe le Grand Conseil se doit de respecter la loi ou le cas échéant la changer. Par exemple, il existe effectivement une loi qui impose le financement du déficit de l'Hospice général et si le Grand Conseil désire ne pas satisfaire à cette obligation, alors il est toujours possible de modifier une loi.

Le groupe PDC déclare comprendre les interrogations des commissaires UDC, mais remarque qu'il est également nécessaire de prendre en compte les règles de bonne foi. Il ne voit pas comment le Grand Conseil pourrait s'y opposer. Il rappelle ensuite que les besoins avérés en la matière nécessitent une mesure de ce type et ajoute que lorsque le taux de vacance sera de 5%, il sera toujours temps de prendre du recul et de modifier la loi. Il mentionne encore que le doute du groupe UDC pourrait également être évoqué pour d'autres sujets mais est convaincu que ce PL est un acte politique.

Sans autre commentaire, le président passe alors au vote des modifications techniques énumérées :

art. 2, alinéa 6

art. 3, alinéa 1

art. 4, titre + alinéa 1, alinéa 3, alinéa 8

Art. 2A, titre, alinéa 1, alinéa 3, alinéa 8

Disposition transitoire (fonds propres affectés)

<p>Soumises au vote, ces modifications techniques, telles que proposées, sont acceptées par 12 oui (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 1 MCG) et 1 abstention (MCG) et 1 non (UDC)</p>

3^e Débat

Le groupe des Verts prend la parole et déclare avoir un amendement pour l'article 1, alinéa 1. Il propose de supprimer le terme « de deux tiers au moins ». Il mentionne que cette disposition est trop large et permet d'englober des loyers jusqu'à 7'000.- et pense qu'aller au-delà de la norme HM est exagéré.

Le groupe UDC déclare soutenir cet amendement et précise, cela étant, ne pas être opposé à la loi.

M. Muller rappelle alors qu'il n'y a pour le moment aucune limite dans la loi et précise que celle-ci ne dit pas que les LUP doivent avoir de bas loyers, raison pour laquelle les initiants proposent d'indiquer qu'au minimum 2/3 des LUP doivent présenter des bas loyers. Il signale ensuite comprendre l'argument du groupe des Verts mais il rappelle que plusieurs acteurs construisent des LUP, notamment les communes et les coopératives. Il ajoute que ce texte souhaité par l'Asloca représente un réel progrès.

Le groupe des Verts pense que la question est d'importance et ajoute que c'est une règle de bonne foi qui s'applique si rien n'est dit à l'égard des bas loyers. Il craint que les 20% de LUP en question regroupent tout et n'importe quoi et ajoute qu'il est nécessaire de mettre en place une politique publique claire. Enfin il rappelle encore que les initiants étaient également d'accord avec cet amendement et mentionne encore qu'il existe un certain fixisme dans certains esprits sur la règle des 2/3-1/3. Le groupe des Verts rappelle que 80% des logements sont destinés aux autres demandes et indique que ce 20% de logements destinés à être des LUP doit faire l'objet d'une politique publique. Il souligne également que cette loi permettrait de subventionner des appartements de 2'000.- et ne croit pas en l'occurrence que les personnes qui ont signé cette initiative avaient pour but de créer des logements de 6'000.- par mois.

Le PDC rappelle que les initiants ont accepté ce texte et qu'il n'y a pas de raison pour aller au-delà. Il ajoute qu'il existe également d'autres besoins qu'il convient de respecter en mentionnant en outre que les coopératives doivent avoir des statuts pour obtenir des droits et des aides. Il ne croit pas par ailleurs qu'il soit possible de refuser un accord discuté et établi dans des conditions peu évidentes. Il répète qu'il existe un éventail de demandes. Il termine en mentionnant que son groupe s'opposera à cet amendement.

Le groupe radical remarque que le contreprojet va très loin dans le sens de l'initiative et rappelle qu'une politique publique concerne également la classe moyenne.

M. Muller rappelle alors qu'il existe des normes de loyer qui s'appliquent en zone de développement. Il ajoute que le montant envisageable le plus élevé est de 5300 F la pièce par année. Il rappelle que l'idée est de mettre sur le marché des HBM et que le but est d'intéresser le maximum de personnes pour la création de LUP. Et à la réponse de savoir quel type de logement dans le tiers restant, M. Muller indique que ce sont des HBM et HM.

Cette assertion est réfutée par une commissaire Verte qui répond par la négative en mentionnant que ces typologies entrent déjà dans les 2/3.

Tenant compte des différentes remarques, M. Muller indique que les LUP des coopératives ne bénéficieront pas de ces 35 millions et propose d'inscrire à la fin de l'alinéa 1 « *Le loyer de la totalité des nouveaux logements qui bénéficieront d'un financement du fonds propre affecté visé à l'article 4, alinéa 1 de la présente loi, doit respecter les dites normes* ». Il mentionne encore que les loyers HBM resteront comme tel.

Le groupe PDC remarque que le but est de faire des logements pour des personnes qui ont peu de moyens. Il imagine en l'occurrence que les requérants devront déposer un dossier comportant un plan financier et ajoute, que si tel n'est pas le cas, la Commission d'attribution ne servira plus à rien. Il mentionne encore avoir l'impression que le débat est très idéologique et se demande en l'occurrence s'il est nécessaire de tout fixer dans le texte ou de simplement s'entendre sur les objectifs.

Le groupe socialiste indique qu'il se rallie à la proposition de M. Muller.

Sans autre commentaire, le président reprend, sous forme d'amendement, la proposition formulée par M. Muller et la soumet au vote des commissaires.

Soumis au vote **cet amendement, tel que proposé, est accepté** par :

13 oui (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC, 1 MCG) et 1 abstention (PDC)

Un deuxième amendement, proposé par M. Muller et présenté par le président propose une petite modification en disant « *le loyer des LUP* ».

Soumis au vote **cet amendement, tel que proposé, est accepté** par :

13 oui (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 2 L, 2 UDC, 1 MCG)

Le groupe radical propose également un amendement à l'article 4, alinéa 5, dans le but de compléter la commission consultative par « *un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction* ». Il précise avoir l'impression que les initiants n'étaient pas opposés à cette idée et pense que la présence de spécialistes peut être utile.

Le groupe des Verts se déclare sceptique puisque les promoteurs sont concernés par l'attribution de fonds et de terrains.

Le groupe socialiste indique que l'expertise que ces milieux pourraient apporter est largement pourvue par l'administration et que la présence des constructeurs ayant un intérêt économique direct pose un problème de compatibilité.

Sans autre commentaire, le président soumet au vote l'amendement présenté par le groupe radical:

« *un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction* » :

Soumis au vote, **cet amendement, tel que proposé, est accepté** par :

8 oui (2 PDC, 2 R, 3 L, 1 MCG) et 6 non (2 S, 2 Ve, 2 UDC)

A la suite de quoi, le président soumet au vote, dans son ensemble, les articles 1 et 4 .

Soumis au vote, **les articles 1 et 4 dans leur ensemble sont acceptés** par :

10 oui (2 S, 2 Ve, 2 R, 3 L, 1 MCG) et 4 abstentions (2 PDC, 2 UDC)

Vote final

Sans autres commentaires de la part des commissaires, le président propose le vote final du contreprojet à l'IN 133.

Soumis au vote le **contreprojet à l'IN 133 est accepté** par :

12 oui (1 Ve, 3 L ,1 MCG, 2 S, 2 R, 2 PDC, 1 UDC) et 2 abstentions
(1 UDC, 1 Ve)

CONCLUSION DES TRAVAUX

Mesdames et Messieurs les députés, le contreprojet qui vous est proposé s'inscrit dans le cadre de la politique sociale du logement assumée par notre parlement et le Conseil d'Etat. Il a comme objectif de mettre à disposition du Conseil d'Etat les moyens lui permettant d'impulser cette politique. Ce contreprojet qui vous est soumis est aussi le résultat d'un compromis négocié entre les initiants de l'IN 133, le Conseil d'Etat et la commission du logement. L'acceptation par le Grand Conseil de ce contreprojet entraînera de facto, par les initiants, le retrait de l'IN 133.

Ainsi, Mesdames et Messieurs les députés, au bénéfice de toutes les informations et explications qui vous ont été exposées tout au long de ce rapport, la majorité de la commission du logement vous recommande de réserver un bon accueil au contreprojet à l'IN 133 qui vous est soumis.

ANNEXES

Annexe 1 tableau « Contreprojet IN 133 » du 6 avril 2009

Annexe 2 texte définitif « Contreprojet IN 133 » du 27 avril 2009

Nouvelle teneur de l'initiative 133
suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du 22 mai 2007

Secrétariat du Grand Conseil

IN 133-I

Lancement d'une initiative

L'ASLOCA (Association genevoise de défense des locataires) a informé le Conseil d'Etat de son intention de lancer une initiative populaire cantonale formulée intitulée «Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse», qui a abouti.

Le tableau ci-dessous indique les dates ultimes auxquelles cette initiative doit être traitée aux différents stades du processus d'examen des initiatives prévus par la loi.

- | | |
|---|---|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le | 18 novembre 2005 |
| 2. Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le | 18 février 2006 |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, au plus tard le | 18 août 2006 |
| 4. Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, au plus tard le | 18 mai 2007 ²
19 mai 2008 |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, au plus tard le | 18 mai 2008 ¹
19 mai 2009 |

² Nouveaux délais en raison du recours au Tribunal fédéral.

Initiative populaire

«Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse»

Les soussigné-e-s, électrices et électeurs dans le canton de Genève, en application de l'article 65A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et des articles 86 à 93 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative de révision partielle de la constitution genevoise, ayant la teneur suivante:

Article unique

La constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, est modifiée comme suit:

Titre X E Affectation des ressources financières provenant de la Banque Nationale Suisse (nouveau)

Art. 160 F Financement de logements pérennes à loyers modérés (nouveau)

¹ Le tiers de tout actif libre de la Banque Nationale Suisse (ci-après: Banque Nationale) provenant notamment de la vente de l'or excédentaire versé au canton de Genève est affecté à la construction, à la mise à disposition de la population et à l'amélioration de logements à loyers modérés dont la pérennité doit être garantie (logements à caractère pérenne). Le 50% des dividendes annuels versés au canton par la Banque Nationale est également affecté aux mêmes buts, aussi longtemps que le parc immobilier à loyers modérés à caractère pérenne n'atteint pas 25% du parc immobilier locatif genevois, mais au minimum 50 000 logements. Le Grand Conseil décide si le solde des actifs et dividendes est affecté à la fondation ou à d'autres buts.

² En application de l'alinéa 1, les ressources financières provenant de la Banque Nationale sont utilisées :

- a) à la mise en œuvre d'une politique active d'acquisition de terrains destinés à la construction de logements locatifs à loyers modérés à caractère pérenne;
- b) à la construction ou l'achat d'immeubles de logements en vue de réaliser des logements locatifs à loyers modérés à caractère pérenne;
- c) à la construction ou l'achat d'immeubles de logements par des institutions de droit public ou sans but lucratif et des sociétés coopératives d'habitation, en vue de réaliser des logements locatifs à loyers modérés à caractère pérenne;
- d) au financement des terrains et immeubles acquis par l'exercice du droit cantonal de préemption, tout particulièrement lorsque ceux-ci sont vendus par une fondation de droit public;
- e) à l'assainissement d'immeubles vétustes, notamment ceux acquis par les communes à faible capacité financière, en vue de réaliser des logements locatifs à loyers modérés à caractère pérenne;
à l'assainissement d'immeubles de logements à caractère pérenne en vue de réduire les émissions de CO², tout en limitant les majorations de loyer.

³ Les immeubles acquis au moyen des ressources financières provenant de la Banque Nationale doivent être affectés à des logements à loyers modérés à caractère pérenne. Ils ne peuvent pas être aliénés. En revanche, ils peuvent être mis en droit de superficie, si le caractère pérenne des logements est garanti.

⁴ Il est constitué une fondation de droit public chargée de procéder à la réalisation des objectifs fixés aux alinéas 1 et 2, grâce aux ressources financières provenant de la Banque Nationale en vertu de l'alinéa 1. Les investissements de la fondation supérieurs à 1 000 000 F. sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

⁵ La loi fixe les modalités de fonctionnement de la fondation dont le conseil est formé de douze membres désignés par le Conseil d'Etat. Il est composé pour un tiers de représentants d'associations de locataires d'importance cantonale existant depuis 10 ans au moins, proposés par celles-ci, pour un tiers de représentants de coopératives d'habitation ou d'autres institutions sans but lucratif proposés par celles-ci, et pour un tiers de représentants des autorités cantonales et municipales.

Art. 182, alinéas 2 et 3 (nouveaux)**Dispositions transitoires**² *Biffé*³

³ Si dans les douze mois qui suivent l'adoption par le peuple de l'initiative «Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse» la loi visée à l'article 160F, alinéa 5, n'est pas entrée en vigueur, le Conseil d'Etat édicte un règlement transitoire portant sur l'organisation de la fondation constituée à l'article 160F, alinéa 4.

³ *Décision du Grand Conseil du 22 juin 2006 et arrêt du Tribunal fédéral du 22 mai 2007.*

EXPOSÉ DES MOTIFS

La crise du logement touche tous les locataires!

Réagissez en signant notre initiative

La pénurie de logements à Genève provoque des hausses de loyer et des résiliations de bail.

Chacun, à un moment donné de sa vie, peut avoir besoin d'un nouveau logement, mais il devient impossible pour un nombre croissant de personnes de satisfaire ce **besoin fondamental**.

En effet, **les propriétaires profitent toujours davantage de la crise**. Les logements devenus vacants sont reloués avec des majorations de loyer telles que nombre d'habitants de notre canton ne peuvent y accéder financièrement.

Priorité aux logements bon marché

La politique du logement menée par la majorité de droite du Grand Conseil est inacceptable. Après avoir tenté de remettre en cause la protection des locataires en apportant des modifications à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) – lesquelles ont fort heureusement été rejetées par le peuple grâce aux référendums lancés par l'ASLOCA et les milieux des locataires – cette majorité veut fixer comme priorité la construction de logements à vendre et de villas, au détriment de logements locatifs bon marché. Vu leur prix de vente élevé, ces objets sont tout aussi inaccessibles à la très grande majorité de la population.

L'or de la Banque Nationale: une aubaine!

Il faut, au contraire, donner la priorité à la **construction de logements pour la majorité de la population**, c'est-à-dire à **loyers modérés**, ce qui implique la mise à disposition de fonds publics pour des institutions telles que les fondations de droit public ou les coopératives **qui ne poursuivent pas de but lucratif**.

Les difficultés financières des pouvoirs publics limitent les possibilités de financement de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Une aubaine inattendue permettrait de trouver un tel financement: l'utilisation du produit de la vente de l'or de la Banque Nationale Suisse qui sera prochainement distribué aux cantons.

3000 logements bon marché

Cela représente un montant de 550 millions de francs pour Genève. En affectant le tiers de cette somme à la construction de logements bon marché et en recourant à des crédits hypothécaires, c'est **environ 3000 logements bon marché** qui pourraient être construits.

Tel est le but de notre initiative que nous vous invitons à soutenir en la signant et en la faisant signer par les membres de votre famille et par vos connaissances.

Secrétariat du Grand Conseil**PL 10460**

Projet présenté par les députés :

M^{me} et MM. Alberto Velasco, Christophe Aumeunier, Mario Cavaleri, Marcel Borloz, Charles Selleger, Michèle Künzler, Pascal Pétroz et Roger Golay

Date de dépôt : 29 avril 2009

Projet de loi modifiant la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) (I 4 06)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Article 1

La loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) (I 4 06), du 24 mai 2007, est modifiée comme suit :

Art. 1, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)

¹ L'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements. Le loyer de deux tiers au moins des nouveaux logements d'utilité publique construits doit respecter les normes applicable aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'article 16 alinéa 1 de la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. Le loyer de la totalité des nouveaux logements qui bénéficient d'un financement du Fonds propre affecté, visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi, doit respecter lesdites normes. L'aide financière doit être attribuée selon une répartition équitable entre les diverses catégories précitées.

² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi s'il est locatif et si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués pour autant qu'il soit détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

Art. 2, al. 1, 3 et 6 (nouvelle teneur)

¹ L'acquisition et la construction de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.

³ Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins, qui peut être prolongée avec l'accord du propriétaire.

⁶ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le Fonds propre affecté visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi peuvent être cédés ou accordés sous forme d'un droit de superficie à une fondation de droit public ou une commune aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique. Un droit de superficie peut être accordé à un organisme sans but lucratif au moyen de ce Fonds propre affecté.

Art. 3, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation financée par le Fonds propre affecté visé à l'article 4, alinéa 1 de la présente loi, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.

Art. 4 Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (nouvelle teneur)

¹ Un montant de 35 000 000 F est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après le Fonds), institué par la présente loi et par la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

² Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.

³ Le montant annuel de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.

⁴ Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.

⁵ L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'Office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.

⁶ Les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs.

⁷ Le solde des ressources financières du Fonds peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.

⁸ En cas de situation particulière :

- le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion;
- le Fonds propre affecté peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 F, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le montant annuel prévu.

Art. 6 (nouvelle teneur)

Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution, qui fixe notamment le taux d'effort et le taux d'occupation appliqués aux logements d'utilité publique.

Art. 7, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les effets de la présente loi sont évalués tous les 10 ans depuis son entrée en vigueur.

Article 2 Modifications à une autre loi

La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05), du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

Chapitre II Acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers (nouvelle teneur)

Art. 2 (nouvelle teneur)

L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers qui peuvent être affectés à la construction de logements, disposent, outre la possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Art. 2A Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (nouveau)

¹ Un montant de 35 000 000 F est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après le Fonds), institué par la présente loi et par la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.

² Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.

³ Le montant annuel de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.

⁴ Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.

⁵ L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'Office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.

⁶ Les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs.

⁷ Le solde des ressources financières du Fonds peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.

⁸ En cas de situation particulière :

- le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion;
- le Fonds propre affecté peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 F, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le montant annuel prévu.

Article 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Article 4 Disposition transitoire

A l'entrée en vigueur de la présente loi, le crédit d'investissement de 300 000 000 F ouvert au Conseil d'Etat par l'article 4 alinéa 1 de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007, est maintenu. Il assure en premier lieu et jusqu'à son épuisement, le financement annuel du Fonds propre affecté en matière de logements d'utilité publique.

**CONTRE- PROJET IN 133
LUP actuelle (I 4 06)**

27 avril 2009

<p>Modifications proposées avec amendements votés par la commission du logement le 20 avril 2009</p>	<p>Amendements votés par la commission du logement le 27 avril 2009</p>
<p>Art. 1 But et définitions</p> <p>¹ Dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur de la loi, l'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements.</p> <p>² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.</p>	<p>Art. 1, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ L'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements. Le loyer de deux tiers au moins des nouveaux logements construits doit respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'article 16 alinéa 1 de la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. L'aide financière doit être attribuée selon une répartition équitable entre les diverses catégories précitées.</p> <p>² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi s'il est locatif et si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués pour autant qu'il soit détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.</p>
<p>Art. 2 Contrôle de l'Etat</p> <p>¹ L'acquisition, la construction et l'exploitation de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.</p> <p>² Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat.</p> <p>³ Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins.</p> <p>⁴ Sauf disposition contraire de la présente loi, les</p>	<p>Art. 2, al. 1, 3 et 6 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ L'acquisition et la construction de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.</p> <p>³ Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins, qui peut être prolongée avec l'accord du propriétaire.</p> <p>⁶ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le Fonds</p>
<p>Art. 1, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ L'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements. Le loyer de deux tiers au moins des nouveaux logements d'utilité publique construits doit respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'article 16 alinéa 1 de la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. Le loyer de la totalité des nouveaux logements qui bénéficient d'un financement du Fonds propre affecté, visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi, doit respecter lesdites normes. L'aide financière doit être attribuée selon une répartition équitable entre les diverses catégories précitées.</p>	<p>⁶ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le Fonds propre affecté visé à l'article 4 alinéa 1 de la</p>

<p>dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie.</p> <p>⁵ Pour le surplus, les rapports entre l'Etat et les propriétaires de logements d'utilité publique sont définis par le règlement et par contrat.</p> <p>⁶ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le présent crédit d'investissement peuvent être cédés à une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique.</p>	<p>d'investissement visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi, peuvent être cédés ou accordés sous forme d'un droit de superficie à une fondation de droit public ou une commune aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique. Un droit de superficie peut être accordé à un organisme sans but lucratif au moyen de ce Fonds d'investissement.</p>	<p>présente loi peuvent être cédés ou accordés sous forme d'un droit de superficie à une fondation de droit public ou une commune aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique. Un droit de superficie peut être accordé à un organisme sans but lucratif au moyen de ce Fonds propre affecté.</p>
<p>Art. 3 Protection des locataires</p> <p>¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation au moyen du présent crédit d'investissement, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.</p>	<p>Art. 3, al. 1 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation financée par le Fonds d'investissement visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.</p>	<p>¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation financée par le Fonds propre affecté visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.</p>
<p>Art. 4 Crédit d'investissement</p> <p>¹ Un crédit d'investissement global de 300 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour la constitution du parc de logements d'utilité publique.</p> <p>² Le crédit est utilisé par l'Etat ou, au moyen de dotations de l'Etat, par des fondations de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire, acquérir et gérer des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.</p>	<p>Art. 4 Fonds d'investissement pour la construction de logements d'utilité publique (nouvelle teneur)</p> <p>Art. 4, al. 1 et 2 (nouvelle teneur) et 3, 4, 5, 6, 7, et 8 (nouveaux)</p> <p>¹ Un montant de 35 000 000 F est attribué chaque année à un fonds d'investissement pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après le Fonds), institué par la présente loi et par la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.</p>	<p>Art. 4 Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (nouvelle teneur)</p> <p>Art. 4, al. 1 et 2 (nouvelle teneur) et 3, 4, 5, 6, 7, et 8 (nouveaux)</p> <p>¹ Un montant de 35 000 000 F est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après le Fonds), institué par la présente loi et par la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.</p>
<p>² Cette attribution constitue une dépense liée qui est financée par l'attribution d'un centime additionnel, par</p>	<p>² Cette attribution constitue une dépense liée qui est financée par l'attribution d'un centime additionnel, par</p>	<p>² Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la</p>

<p>franc et fraction de franc, qui est prélevé sur le nombre des centimes additionnels inscrits au budget de l'Etat, provenant de l'impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques.</p> <p>³ Le crédit annuel d'investissement de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.</p> <p>⁴ Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.</p> <p>⁵ L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'Office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.</p> <p>⁶ Les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs.</p>	<p>Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.</p> <p>³ Le montant annuel de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.</p> <p>⁵ L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'Office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.</p>	
--	--	--

⁷ Le solde des ressources financières du Fonds peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.

⁸ En cas de situation particulière,

- le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion;
- le Fonds d'investissement peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 F, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le crédit d'investissement annuel prévu.

⁸ En cas de situation particulière,

- le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion;
- le Fonds propre affecté peut bénéficier d'attributions financières

	<p>Art. 6 Exécution Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution.</p>	supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 F, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le montant annuel prévu.
<p>Art. 6 Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution.</p>	<p>Art. 6 (nouvelle teneur) Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution, qui fixe notamment le taux d'effort et le taux d'occupation appliqués aux logements d'utilité publique.</p>	
<p>Art. 7 Grand Conseil 1 Les effets de la présente loi sont évalués 10 ans après son entrée en vigueur. 2 Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un rapport communiquant les résultats de cette évaluation.</p>	<p>Art. 7, al. 1 (nouvelle teneur) Les effets de la présente loi sont évalués tous les 10 ans depuis son entrée en vigueur.</p>	
<p>LGL actuelle (I 4 05)</p>	<p>Modifications proposées</p>	
<p>Chapitre II terrains Section 1 Art. 2 L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains, disposent, outre la possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption</p>	<p>Chapitre II de terrains et de biens-fonds immobiliers (nouvelle teneur) Art. 2 (nouvelle teneur) L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers qui peuvent être affectés à la construction de logements, disposent, outre la</p>	

<p>légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de construction de logements d'utilité publique.</p>	<p>possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de construction de logements d'utilité publique.</p>	<p>Art. 2A Fond d'investissement pour la construction de logements d'utilité publique (nouveau)</p> <p>¹Un montant de 35 000 000 F est attribué chaque année à un fonds d'investissement pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après le Fonds), institué par la présente loi et par la loi pour la construction de logement d'utilité publique, du 24 mai 2007.</p> <p>² Cette attribution constitue une dépense liée qui est financée par l'attribution d'un centime additionnel, par franc et fraction de franc, qui est prélevé sur le nombre des centimes additionnels inscrits au budget de l'Etat, provenant de l'impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques.</p> <p>³Le crédit annuel d'investissement de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.</p> <p>⁴Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.</p>
	<p>Art. 2A Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (nouveau)</p> <p>¹Un montant de 35 000 000 F est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après le Fonds), institué par la présente loi et par la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.</p> <p>² Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.</p> <p>³Le montant annuel de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.</p>	

⁵ L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'Office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.

⁶ Les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs.

⁷ Le solde des ressources financières du Fonds peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.

⁸ En cas de situation particulière,

⁸ En cas de situation particulière,

- le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion;
 - le Fonds d'investissement peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser
- le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion;
 - le Fonds propre affecté peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 F, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois

	deux fois le crédit d'investissement annuel prévu.	dépasser deux fois le montant annuel prévu.
	Dispositions finales et transitoires	
	Art. 3 Entrée en vigueur La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.	
	Art. 4 disposition transitoire A l'entrée en vigueur de la présente loi, le crédit d'investissement de 300 000 000 F ouvert au Conseil d'Etat par l'article 4 alinéa 1 de la loi pour la construction de logement d'utilité publique, du 24 mai 2007, est maintenu. Il assure en premier lieu et jusqu'à son épuisement, le financement annuel du fonds d'investissement en matière de logements d'utilité publique.	Art. 4 disposition transitoire A l'entrée en vigueur de la présente loi, le crédit d'investissement de 300 000 000 F ouvert au Conseil d'Etat par l'article 4 alinéa 1 de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007, est maintenu. Il assure en premier lieu et jusqu'à son épuisement, le financement annuel du Fonds propre affecté en matière de logements d'utilité publique.

CONTRE- PROJET IN 133
LUP actuelle (I 4 06)

27 avril 2009

Amendements votés par la commission du logement le 27 avril 2009 et texte définitif

<p>Art. 1 But et définitions</p> <p>¹ Dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur de la loi, l'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements.</p> <p>² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.</p>	<p>Art. 1, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ L'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements. Le loyer de deux tiers au moins des nouveaux logements d'utilité publique construits doit respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'article 16 alinéa 1 de la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. Le loyer de la totalité des nouveaux logements qui bénéficient d'un financement du Fonds propre affecté, visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi, doit respecter lesdites normes. L'aide financière doit être attribuée selon une répartition équitable entre les diverses catégories précitées.</p> <p>² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi s'il est locatif et si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués pour autant qu'il soit détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.</p>
<p>Art. 2 Contrôle de l'Etat</p> <p>¹ L'acquisition, la construction et l'exploitation de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.</p> <p>² Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat.</p> <p>³ Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins.</p> <p>⁴ Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie.</p> <p>⁵ Pour le surplus, les rapports entre l'Etat et les propriétaires de logements d'utilité publique sont définis par le règlement et par contrat.</p> <p>⁶ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le présent crédit d'investissement peuvent être cédés à une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique.</p>	<p>Art. 2, al. 1, 3 et 6 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ L'acquisition et la construction de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.</p> <p>³ Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins, qui peut être prolongée avec l'accord du propriétaire.</p> <p>⁶ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le Fonds propre affecté visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi peuvent être cédés ou accordés sous forme d'un droit de superficie à une fondation de droit public ou une commune aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique. Un droit de superficie peut être accordé à un organisme sans but lucratif au moyen de ce Fonds propre affecté.</p>

<p>Art. 3</p> <p>Protection des locataires</p> <p>¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation au moyen du présent crédit d'investissement, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.</p>	<p>Art. 3, al. 1 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation financée par le Fonds propre affecté visé à l'article 4 alinéa 1 de la présente loi, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.</p>
<p>Art. 4</p> <p>Crédit d'investissement</p> <p>¹ Un crédit d'investissement global de 300 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour la constitution du parc de logements d'utilité publique.</p> <p>² Le crédit est utilisé par l'Etat ou, au moyen de dotations de l'Etat, par des fondations de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire, acquérir et gérer des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.</p>	<p>Art. 4 Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (nouvelle teneur)</p> <p>Art. 4, al. 1 et 2 (nouvelle teneur) et 3, 4, 5, 6, 7, et 8 (nouveaux)</p> <p>¹ Un montant de 35 000 000 F est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après le Fonds), institué par la présente loi et par la loi sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.</p> <p>² Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.</p> <p>³ Le montant annuel de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.</p> <p>⁴ Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.</p> <p>⁵ L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'Office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des associations</p>

	<p>professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.</p> <p>⁶ Les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs.</p> <p>⁷ Le solde des ressources financières du Fonds peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.</p> <p>⁸ En cas de situation particulière,</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion; - le Fonds propre affecté peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 F, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le montant annuel prévu.
<p>Art. 6 Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution.</p>	<p>Art. 6 (nouveau teneur) Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution, qui fixe notamment le taux d'effort et le taux d'occupation appliqués aux logements d'utilité publique.</p>
<p>Art. 7 Conseil ¹ Les effets de la présente loi sont évalués 10 ans après son entrée en vigueur. ² Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un rapport communiquant les résultats de cette évaluation.</p>	<p>Art. 7, al. 1 (nouveau teneur) Les effets de la présente loi sont évalués tous les 10 ans depuis son entrée en vigueur.</p>

<p>LGL actuelle (I 4 05)</p> <p>Chapitre II terrains</p> <p>Section 1</p> <p>Art. 2 L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains, disposent, outre la possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de construction de logements d'utilité publique.</p>	<p>Modifications proposées</p> <p>Chapitre II et de biens-fonds immobiliers (nouvelle teneur)</p> <p>Art. 2 (nouvelle teneur) L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers qui peuvent être affectés à la construction de logements, disposent, outre la possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de construction de logements d'utilité publique.</p>
	<p>Art. 2A Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (nouveau)</p> <p>¹Un montant de 35 000 000 F est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après le Fonds), institué par la présente loi et par la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.</p> <p>² Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.</p> <p>³Le montant annuel de 35 000 000 F est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.</p> <p>⁴Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.</p>

	<p>⁵L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'Office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.</p> <p>⁶Les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs.</p> <p>⁷Le solde des ressources financières du Fonds peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.</p> <p>⁸En cas de situation particulière,</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion; - le Fonds propre affecté peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 F, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le montant annuel prévu.
	<p>Dispositions finales et transitoires</p>
	<p>Art. 3 Entrée en vigueur La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.</p>

Art. 4 disposition transitoire

A l'entrée en vigueur de la présente loi, le crédit d'investissement de 300 000 000 F ouvert au Conseil d'Etat par l'article 4 alinéa 1 de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007, est maintenu. Il assure en premier lieu et jusqu'à son épuisement, le financement annuel du Fonds propre affecté en matière de logements d'utilité publique.