

*Date de dépôt : 15 avril 2008*

## Rapport

**de la Commission législative chargée d'étudier la validité de l'initiative populaire 140 « Stop aux loyers abusifs et à la pénurie de logements : 10 mesures urgentes ! »**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le .....   | <b>5 novembre 2007</b> |
| 2. Dépôt du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, <b>au plus tard le</b> .....   | <b>5 février 2008</b>  |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la Commission législative, <b>au plus tard le</b> .....  | <b>5 août 2008</b>     |
| 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, <b>au plus tard le</b> ..... | <b>5 mai 2009</b>      |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, <b>au plus tard le</b> .....   | <b>5 mai 2010</b>      |

## Rapport de M. Edouard Cuendet

Mesdames et  
Messieurs les députés,

L'IN 140 a été examinée lors de la séance du 7 mars 2008 sous la présidence de M<sup>me</sup> Anne Emery-Torracinta. Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M. Christophe Vuilleumier, que le rapporteur tient à remercier.

Le conseiller d'Etat Mark Muller, chef du DCTI, a également participé aux débats.

La commission a été assistée dans ses travaux par MM. Frédéric Scheidegger, secrétaire général adjoint au Département des institutions, et Jean-Marc Verniory, directeur adjoint de la direction des affaires juridiques de la Chancellerie.

### I. Arrêté et rapport du Conseil d'Etat

Par arrêté du 31 octobre 2007 publié dans la Feuille d'avis officielle du 5 novembre 2007, le Conseil d'Etat a constaté l'aboutissement de l'initiative 140. En substance, l'IN 140 prévoit d'introduire dans la constitution cantonale un article 10B, destiné à concrétiser l'article 10A par le biais de 10 mesures réparties en quatre chapitres intitulés comme suit :

- Lutte contre la spéculation et priorité à la construction de logements à bas loyers ;
- Construction de logements sociaux d'utilité publique par des institutions sans but lucratif ;
- Acquisition de terrains pour la construction de logements et octroi de droits de superficie ;
- Utilisation rationnelle des terrains et construction d'immeubles économiques à taille humaine.

Dans son rapport du 6 février 2008 (<http://www.geneve.ch/grandconseil/data/texte/IN00140A.pdf>), le Conseil d'Etat prend position par rapport à la validité et à la prise en considération de l'IN 140.

### ***Unité de la matière***

Elle se concentre en particulier sur la notion d'unité de la matière, selon laquelle « *il doit exister, entre les diverses parties d'une initiative soumise au peuple, un rapport intrinsèque ainsi qu'une unité de but, c'est-à-dire un rapport de connexité qui fasse apparaître comme objectivement justifiée la réunion de plusieurs propositions en une seule question soumise au vote* ». Dans ce contexte, le Conseil d'Etat fait référence à la casuistique du Tribunal fédéral pour la décennie écoulée.

En se fondant sur ces principes, le Conseil d'Etat constate que l'IN 140 se réfère dans son titre à deux buts, à savoir la lutte contre les loyers abusifs et celle contre la pénurie de logements. Pour atteindre ces buts, elle propose de nombreuses mesures qui concernent non seulement le droit au logement, mais aussi le droit de l'aménagement du territoire, celui des constructions, celui du bail à loyer, ainsi que les droits politiques, sans parler de la création d'un fonds et d'une fondation de droit public.

Le Conseil d'Etat estime qu'un électeur peut être d'accord avec l'une ou l'autre de ces propositions, ou certaines d'entre elles, et pas avec d'autres. Par ailleurs, il relève que certaines mesures n'ont qu'un lien très indirect avec le ou les buts de l'initiative. Le gouvernement voit donc dans ce texte davantage un postulat politique – voire un véritable programme politique sectoriel – qu'une proposition homogène faite aux citoyens. A cet égard, le rapport du Conseil d'Etat fait référence aux considérants de l'arrêt relatif à l'IN 105 « Pour l'emploi, contre l'exclusion » : « *L'initiative 105 présente un foisonnement de propositions et son texte s'apparente au volet économique du programme d'un parti politique, établi en vue d'élections cantonales (...). Il est manifeste que la réunion dans une seule initiative d'une multitude de propositions en matière économique et sociale, sous un titre avantageux, a facilité la récolte de signatures, tout en dissuadant certains électeurs, en raison de la longueur du texte, d'en étudier sérieusement le contenu lorsqu'ils étaient invités à apposer leur signature* ».

Le Conseil d'Etat en conclut que l'IN 140 ne respecte pas l'unité de la matière.

### ***Unité de la forme et du genre***

Ce même Conseil d'Etat ne s'attarde pas sur les notions d'unité de la forme et du genre. Il constate simplement que ces deux exigences sont remplies en l'espèce.

### *Notion de clarté*

Le rapport du gouvernement se penche ensuite sur la notion de clarté, même si cette exigence ne fait pas partie des conditions de la validité des initiatives prévues par la constitution genevoise. Il expose ce qui suit à cet égard :

Cette exigence de clarté a fait l'objet de développements importants dans les arrêts les plus récents du Tribunal fédéral concernant la recevabilité des initiatives. Dans l'arrêt relatif à l'IN 136, le Tribunal fédéral a ainsi jugé que l'initiative péchait aussi par son imprécision. Après une analyse des différentes dispositions, le TF a conclu que le texte de l'IN 136 n'était donc pas suffisamment clair pour permettre aux citoyens de se prononcer en connaissance de cause, comme l'exige l'article 34, alinéa 2, Cst. Ainsi, l'initiative pouvait être invalidée pour ce motif également.

Selon le rapport, l'IN 140 ne répond pas à l'exigence de la clarté pour trois motifs principaux :

- le texte porte sur des domaines très techniques, il est très long et ses propositions sont nombreuses et éclatées ;
- la formulation est équivoque sur plusieurs points ;
- le texte contient de multiples notions juridiques indéterminées.

### *Conformité avec le droit supérieur*

L'exécutif aborde ensuite la question de la conformité de l'IN 140 avec le droit supérieur. Il parvient à la conclusion que trois mesures sont incompatibles avec la garantie de la propriété ancrée dans la Constitution fédérale :

- la manière de fixer des prix maximaux pour les terrains ;
- les modalités du droit de préemption prévu ;
- la méthode de contrôle des loyers.

A cela s'ajoute que, selon le Conseil d'Etat, l'IN 140 est contraire au droit fédéral de l'aménagement du territoire.

### *Exécutabilité*

Pour finir, le rapport estime que l'IN 140 doit être considérée comme exécutable, même s'il s'agit d'un texte extrêmement contraignant et difficile à mettre en œuvre.

### *Conséquences des violations constatées*

Le Conseil d'Etat étudie la possibilité d'une nullité partielle ou d'une scission de l'IN 140.

Pour lui, les problèmes de conformité au droit supérieur sont sectoriels et n'affectent que certaines parties du texte. Toutefois, le choix des parties pouvant être maintenues et de celles qui doivent être biffées s'avèrerait délicat.

De l'avis du Conseil d'Etat, les violations de l'unité de la matière et du principe de la clarté affectent l'ensemble du texte. A propos d'une éventuelle scission, le rapport expose que l'IN 140 ne peut se voir scindée ou amputée de telle manière que ses objectifs soient sauvegardés, tout en respectant le principe de l'unité de la matière et celui de la clarté. Dans le cas d'espèce, il s'agit d'un très large catalogue de propositions, assimilable à un véritable programme politique sectoriel. Il n'est dès lors pas possible de séparer l'initiative en deux ou plusieurs propositions restant chacune cohérente, ni d'en annuler seulement certaines parties.

De même, pour ce qui est du principe de la clarté, *« ce ne sont pas seulement des problèmes ponctuels d'indétermination de certaines notions qui créent une tension irréductible avec ce principe, mais bien la rédaction de l'IN 140 dans son ensemble, qui fait que le citoyen ne peut pas saisir les véritables enjeux du scrutin »*.

Par conséquent, le Conseil d'Etat conclut à ce que l'IN 140 soit déclarée entièrement irrecevable.

## **II. Audition de M. Christian Grobet, mandataire du Comité d'initiative pour l'ASLOCA**

M. Grobet expose que le comité de l'ASLOCA est indigné de la position du Conseil d'Etat quant à l'IN 140. Il se réfère à l'IN « L'énergie : notre affaire! ». Dans ce contexte, le Tribunal fédéral avait déclaré que si l'unité de la matière n'était pas totalement respectée, il fallait trouver une solution. En application de cette jurisprudence, M. Grobet signale que le Grand Conseil a le devoir de scinder une initiative dont les éléments ne respecteraient pas l'unité de la matière.

En l'occurrence, il estime que l'IN 140 respecte ce principe dans la mesure où ces dispositions visent toutes à favoriser la construction de logements locatifs. Il ajoute que cette initiative se fonde sur l'article 10A de la constitution, qui porte sur le droit au logement. Or aucune loi n'est venue

jusqu'à présent concrétiser les mesures prévues dans cet article constitutionnel. L'IN 140 s'inscrit dans ce cadre.

Il précise que si le Grand Conseil considère que certaines mesures sont trop éloignées, il est toujours possible de les scinder et, pourquoi pas, de les soumettre également au peuple, ou de supprimer ces dispositions.

M. Grobet s'étonne également du fait que le rapport du Conseil d'Etat considère que cette initiative introduit de nouvelles règles sur le droit de préemption. Il précise que seul le contrôle des loyers passerait de dix ans à vingt ans, une proposition qui n'est pas contraire au droit fédéral. Il ajoute que le contrôle des loyers a pour contrepartie des droits à bâtir supplémentaires. Il pense qu'au final, il appartiendra au Tribunal fédéral de trancher.

Un commissaire intervient pour relever que cette initiative constitue une sorte de contreprojet au projet de loi 10008. Il se demande si un référendum aurait pu être lancé contre cette loi. Il se demande en outre s'il ne serait pas plus judicieux de déposer un projet de loi, plutôt qu'une initiative, pour concrétiser l'article 10A de la constitution.

M. Grobet expose que l'IN 140 n'est pas un contreprojet au projet de loi 10008. Il rappelle que, dans les années 70, les initiatives n'étaient pas formulées. Or le milieu des locataires préfère à présent déposer des initiatives rédigées. Il rappelle ensuite que l'ASLOCA n'est pas favorable à ce projet de loi 10008 sur les logements d'utilité publique qui ne va pas assez loin et qui, au final, diminue la construction de logements sociaux au profit d'immeubles en PPE.

M. Grobet ajoute que l'IN 140 propose bien d'autres choses. L'ASLOCA s'est posé la question de la concrétisation de l'article 10A de la constitution. Au cas où une démarche législative avait été choisie, il aurait alors été nécessaire de modifier plusieurs lois, raison pour laquelle l'initiative a été la solution retenue.

Un commissaire se réfère à une jurisprudence du Tribunal fédéral de 2004 selon laquelle : « (...) *Il y avait une multiplicité de buts (protection des locataires et des habitants de quartier, renforcement des droits politiques) et un foisonnement de dispositions de nature diverse. Une scission n'était pas possible, compte tenu de la longueur et de la complexité du texte (...)* ». Il demande à M. Grobet si cette jurisprudence ne devrait pas s'appliquer au cas d'espèce.

M. Grobet répond que les interprétations diffèrent selon les juristes. Il répète que l'IN 140 se rattache directement à l'article 10A de la constitution.

La présidente interroge M. Grobet au sujet de la notion de clarté.

M. Grobet se borne à répondre que nombreux sont les textes soumis au corps électoral qui sont obscurs. Il ajoute que le texte de l'IN 140 conserve un langage populaire.

M. Mark Muller remarque que la lettre a) de l'initiative indique que 80% des appartements devraient être soumis au contrôle, alors que la lettre c) ne mentionne que 50%.

M. Grobet souligne que l'ASLOCA souhaite 80% de logements locatifs et, sur ces 80%, 50% devraient être des logements d'utilité publique.

### III. Débats de la commission

M. Muller prend d'emblée la parole pour souligner que le Conseil d'Etat cherche toujours à être favorable à la recevabilité des initiatives. Dans le cas d'espèce, le gouvernement n'a pourtant aucun doute sur l'irrecevabilité de l'IN 140. Les motifs qui justifient la position de l'exécutif sont innombrables, à tel point qu'il n'est pas possible de scinder cette initiative.

Il ajoute que la réponse de M. Grobet à sa question du contrôle des loyers est fautive, puisque l'initiative introduit déjà la notion d'utilité publique à la lettre a) par le biais d'un taux d'effort.

La discussion porte ensuite sur le principe de la clarté.

M. Verniory déclare que les critères actuels en termes de clarté découlent de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

A cet égard, il faut se référer au rapport du Conseil d'Etat résumé ci-dessus.

Un commissaire libéral déclare qu'il s'oppose à ce que la question sur la clarté soit posée puisqu'elle n'apparaît pas dans la constitution genevoise. En revanche, il faut intégrer cet aspect dans la question concernant le respect du droit supérieur, en lien avec l'article 34 de la Constitution fédérale.

Un commissaire radical souligne l'importance du critère de la clarté et se demande quelle est la valeur d'un vote lorsque la population ne sait pas sur quoi elle vote.

Une commissaire des Verts déclare qu'elle votera l'irrecevabilité de l'initiative, étant convaincue par le rapport du Conseil d'Etat. Elle remarque que les juristes en viennent à faire des pronostics sur les décisions du Tribunal fédéral.

La présidente se demande comment considérer l'argument des auteurs de l'initiative, selon lequel l'IN 140 ne ferait que concrétiser l'article 10A de la Cst. genevoise.

A cet égard, M. Muller relève que M. Grobet a lui-même admis qu'une concrétisation de cette norme constitutionnelle par la voie législative aurait entraîné la modification de 4 ou 5 lois cantonales. Il ajoute que l'article 10A Cst. n'est finalement pas le sujet.

Un commissaire radical partage ce point de vue. Il se demande comment il est possible de prendre des dispositions d'exécution en les élevant au même rang qu'un article constitutionnel.

#### IV. Votes

La présidente passe aux différents votes.

Est-ce que la commission considère que l'unité de la forme est respectée ?

Oui : 7 (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 Ve, 1 S, 1 MCG)

A l'unanimité

Est-ce que la commission considère que l'unité du genre est respectée ?

Oui : 7 (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 Ve, 1 S, 1 MCG)

A l'unanimité

Est-ce que la commission considère que l'unité de la matière est respectée ?

Non: 7 (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 Ve, 1 S, 1 MCG)

A l'unanimité

Est-ce que la commission accepte de scinder l'IN 140 ?

Oui : –

Non: 6 (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 Ve, 1 MCG)

Abstention : 1 (1 S)

Est-ce que la commission considère que l'IN 140 est conforme au droit supérieur ?

N. B. Il faut souligner ici que, conformément aux débats de la commission, cette notion de droit supérieur inclut également celle de respect du principe de la clarté, tel que développé par la jurisprudence du Tribunal fédéral, en application de l'article 34 Cst. fédérale.

Non: 7 (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 Ve, 1 S, 1 MCG)

A l'unanimité

Est-ce que la commission est en faveur d'une invalidation partielle de l'IN 140 ?

Non: 7 (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 Ve, 1 S, 1 MCG)

A l'unanimité

Est-ce que la commission considère que l'IN 140 est exécutable ?

Oui : 7 (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 Ve, 1 S, 1 MCG)

A l'unanimité

Est-ce que la commission déclare l'IN 140 totalement irrecevable ?

Oui : 7 (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 Ve, 1 S, 1 MCG)

A l'unanimité

## Secrétariat du Grand Conseil

## IN 140

### Lancement d'une initiative

L'Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA) a lancé l'initiative constitutionnelle cantonale intitulée « Stop aux loyers abusifs et à la pénurie de logements : 10 mesures urgentes ! », 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 .....   | <b>5 novembre 2007</b> |
| 2. Dépôt du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, <b>au plus tard le</b> .....   | <b>5 février 2008</b>  |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la Commission législative, <b>au plus tard le</b> .....  | <b>5 août 2008</b>     |
| 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, <b>au plus tard le</b> ..... | <b>5 mai 2009</b>      |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, <b>au plus tard le</b> .....   | <b>5 mai 2010</b>      |

## Initiative populaire

### « Stop aux loyers abusifs et à la pénurie de logements : 10 mesures urgentes »

Les soussignés, électrices et électeurs dans le canton de Genève, en application des articles 64 et 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:

#### **Art. 10B Mesures pour la construction de logements concrétisant le droit au logement (nouveau)**

Aux fins de concrétiser les mesures énoncées à l'article 10A, alinéa 3, dans le cadre de la politique sociale du logement répondant aux besoins reconnus de la population, l'Etat prend, dans les limites fixées par le droit fédéral, les mesures constructives, financières et d'aménagement du territoire suivantes, appliquées prioritairement dans les zones de développement:

##### *Lutte contre la spéculation et priorité à la construction de logements à bas loyers*

- a) Les terrains situés dans les zones de développement destinées au logement doivent être affectés à 80% au moins à des appartements locatifs, dont les loyers sont soumis à un contrôle de l'Etat, durant 20 ans au moins, fondé sur les coûts d'exploitation et d'entretien. Ces logements doivent répondre, par le nombre de leurs pièces, leur type et leurs loyers, à un besoin prépondérant d'intérêt général. En règle générale, ils doivent être accessibles aux familles et personnes dont le revenu net est inférieur à 70 000 F l'an.

Le 20% des logements restants peut être affecté à des appartements mis en vente qui doivent répondre, par la dimension et le nombre de leurs pièces (sept au maximum) leur type, et leur prix de vente, à un besoin prépondérant d'intérêt général.

- b) Les bâtiments d'habitation réalisés dans les zones de développement font l'objet de plans financiers soumis au contrôle du Conseil d'Etat. Ces plans doivent comporter un prix des terrains à 650 F le m<sup>2</sup> au maximum pour un taux d'utilisation du sol de 1,2 m<sup>2</sup> de plancher pour 1 m<sup>2</sup> de terrain. Ce prix peut être majoré proportionnellement si ce taux est augmenté. Les bâtiments situés sur ces terrains sont acquis à leur valeur vénale, en tenant compte de leur vétusté. Les locations sont soumises à un bail type adopté par le Conseil d'Etat, après avoir consulté les milieux des locataires et des milieux immobiliers.

***Construction de logements sociaux d'utilité publique par des institutions sans but lucratif***

- c) Les logements locatifs mis en construction, en zones de développement, sont affectés à concurrence de 50% au moins à des logements d'utilité publique dont les loyers ne doivent pas dépasser 3 200 F la pièce l'an pour les logements bon marché et 4 200 F la pièce l'an pour les logements à loyers modérés. Ces logements bénéficient, si nécessaire, de l'aide financière de l'Etat. La loi fixe les conditions à remplir par les locataires de ces logements.
- d) L'Etat prélève sur son budget et affecte chaque année un montant minimal de 75 000 000 F à un Fonds destiné à l'acquisition de parcelles immobilières, à des dotations de fonds propres ou à l'abaissement des charges immobilières aux fins de réaliser des logements d'utilité publique et de permettre dans la durée l'application des loyers fixés au paragraphe c) ainsi qu'au versement d'allocations de logement personnalisées. Les terrains ou immeubles acquis par l'argent de ce Fonds sont mis en droit de superficie à des institutions, répondant aux exigences du paragraphe e), par l'Etat ou une fondation publique affectée à cette tâche. Les responsables du Fonds et de la fondation publique doivent comprendre des représentants des associations de locataires d'importance cantonale. Ces biens immobiliers sont inaliénables, à moins qu'une loi d'aliénation ne soit soumise au peuple.
- e) Pour bénéficier de l'aide de l'Etat au sens du paragraphe d), les logements d'utilité publique doivent être propriété de collectivités, établissements ou fondations de droit public ou d'institutions de droit privé sans but lucratif, telles que les coopératives d'habitation, qui acceptent que les loyers de ces logements soient soumis à un contrôle permanent des loyers, au sens du paragraphe a), pour assurer la pérennité de l'affectation sociale de ces logements au terme de la période de subventionnement.

***Acquisition de terrains pour la construction de logements et octroi de droits de superficie***

- f) L'Etat et subsidiairement les communes bénéficient d'un droit de préemption qualifié sur tous les terrains situés en zones de développement. Il en est de même pour les terrains d'une surface non bâtie d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> situés en zone agricole qui sont susceptibles d'être déclassés pour la construction de logements locatifs d'utilité publique, conformément aux critères du plan directeur cantonal. Ce droit de préemption peut être exercé à la condition que ces terrains servent, dans le cadre de droits de superficie, à des logements dépendant de l'une ou de l'autre des institutions répondant aux exigences du paragraphe e). En cas de litige sur le prix d'achat notifié par le préempteur, celui-ci est fixé par l'autorité judiciaire compétente. La loi fixe les délais et les modalités d'exercice du droit de préemption.
- g) Vu le manque de terrains à bâtir pour des logements bon marché répondant à la politique sociale du logement et afin de maintenir dans ce but le prix de ces terrains aussi bas que possible, des terrains situés en zone agricole peuvent être déclassés dans le respect du plan directeur cantonal. Ces terrains doivent en règle générale être affectés à des zones de développement, d'une surface de 3000 m<sup>2</sup> de terrain au moins, destinées à des appartements locatifs, dont 65% au moins d'utilité publique, sous réserve de locaux d'activités au rez-de-chaussée, ou à la réalisation d'équipements d'intérêt public. Pour éviter la spéculation, l'Etat est chargé de se porter acquéreur de ces terrains, dont l'aliénation est déclarée d'utilité publique, avant leur déclassement et de les mettre en droit de superficie à des institutions répondant aux exigences du paragraphe e). Les plans financiers doivent comporter un prix des terrains déclassés ne dépassant pas en principe 100 F le m<sup>2</sup>. Les bâtiments situés sur ces terrains sont acquis à leur valeur vénale, en tenant compte de leur vétusté.

***Utilisation rationnelle des terrains et construction d'immeubles économiques à taille humaine***

- h) Vu la pénurie de terrains à bâtir dans le canton et dans le but de construire des logements économiques, y compris quant à leur entretien, et répondant à la sécurité contre le feu, les immeubles de logements, bâtis en zones de développement, comportent, sauf exception des zones villageoises ou en raison de conditions constructives particulières, un gabarit de 4 niveaux au minimum et de 8 niveaux au maximum, soit un gabarit pouvant atteindre 24 mètres à la corniche, avec un taux

d'utilisation du sol de 1,2 au moins, appliqué de manière rationnelle et harmonieuse.

- i) Les montants figurant dans le texte du présent article peuvent être adaptés tous les deux ans à l'indice genevois des prix à la consommation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

### **Dispositions finales**

Les dispositions de l'article 10B sont immédiatement applicables dès leur adoption par le peuple, y compris aux projets de construction dont l'autorisation n'est pas entrée en force. La part des actifs transférés au canton de Genève par la Banque Nationale Suisse, qui est affectée à la construction de logements en vertu de l'initiative populaire IN 133, s'ajoute au montant du paragraphe d) au cas où le peuple adopte ladite initiative.

## *EXPOSÉ DES MOTIFS*

La crise du logement frappe durement la population genevoise, qu'il s'agisse de locataires ou de personnes qui veulent accéder à la propriété. Les milieux immobiliers en profitent d'une manière indécente. Les congés se multiplient. Les évacuations sont menées sans pitié. Il n'y a plus de logements d'urgence disponibles. Les loyers explosent, notamment lors des changements de locataires avec des augmentations de 40 à 50%, quand ils ne sont pas doublés !

Ces hausses de loyer ont pour effet d'augmenter fortement les loyers, qui sont considérés comme « normaux » par les milieux immobiliers, ce qui entraîne des augmentations de loyer pour tous les locataires. Les travaux d'entretien dans les appartements ne sont pas effectués, le propriétaire considérant que les locataires en place sont des privilégiés ! La pénurie de logements incite les locataires aisés à acheter une villa ou un appartement et ils s'aperçoivent que les prix de vente ont également explosé à cause de la crise.

La nouvelle politique du Conseil d'Etat consiste à favoriser la construction de logements à vendre, qui ne sont accessibles qu'à une minorité de locataires, et à limiter la construction de logements locatifs, tout en supprimant le versement de subventions destinées aux logements bon marché. C'est une véritable provocation à l'égard de la plus grande partie de la population. Face à cette régression sociale et à l'incapacité du Conseil d'Etat de mener une politique dynamique de construction de logements locatifs bon marché, l'ASLOCA lance une initiative populaire avec l'AVIVO et la FAQH (Fédération des associations de quartiers et d'habitants) portant sur 10 mesures concrètes, à savoir :

1. Donner la priorité à la construction de logements locatifs bon marché dans les zones de développement qui ont été conçues à cet effet, à savoir 80% d'appartements locatifs et 20% au maximum d'appartements à vendre.
2. Garantir que les loyers de ces appartements seront accessibles à la majorité de la population en fonction des revenus des locataires.
3. Instituer un contrôle permanent des loyers pour les appartements bénéficiant de l'aide de l'Etat.

4. Veiller à ce que la moitié de ces appartements aient des loyers ne dépassant pas :
  - 270 F la pièce, par mois, pour les loyers bon marché;
  - 350 F la pièce, par mois, pour les loyers modérés.
5. Maintenir l'effort financier actuel de l'Etat pour la construction de logements à loyers modérés, soit un montant annuel de 75 millions de francs au moins, versé sur un fonds pour le logement.
6. Accorder des subventions à la construction de logements uniquement à des institutions publiques ou des institutions sans but lucratif, qui acceptent un contrôle permanent des loyers, afin de garantir la pérennité des logements bon marché construits avec l'aide de l'Etat. Il s'agit de mettre fin au gaspillage de l'argent public (5 milliards en cinquante ans) accordé à des logements HLM privés, dont les loyers ont pris l'ascenseur dès la fin du contrôle des loyers qui est, actuellement, limité à vingt ans seulement.
7. Décréter que les terrains acquis par l'Etat pour la construction d'appartements locatifs doivent rester propriété des pouvoirs publics et mis en droit de superficie à des institutions sans but lucratif. Ces terrains sont inaliénables, sous réserve d'une loi soumise au peuple.
8. Prévoir que les terrains situés en zone agricole, qui sont susceptibles d'être bâtis, soient affectés à des zones de développement destinées à la construction de logements locatifs. Ces terrains doivent être acquis par l'Etat ou les communes pour permettre la construction de logements locatifs, cela afin d'éviter la spéculation sur ces terrains bon marché, dont le prix ne doit pas dépasser 100 F / m<sup>2</sup>.
9. Accorder, à cette fin, à l'Etat et aux communes un droit de préemption sur les terrains agricoles destinés à la construction d'appartements locatifs qui seront mis en droit de superficie à des institutions sans but lucratif. Les 65% des appartements devront être des logements bon marché ou à des loyers modérés soumis à un contrôle permanent des loyers.
10. Utiliser de manière rationnelle les terrains destinés à la construction de logements, afin de bâtir des immeubles locatifs économiques à taille humaine dans les zones de développement. Le taux d'utilisation du sol devra en principe être au moins de 1,2 m<sup>2</sup> de plancher pour 1 m<sup>2</sup> de terrain et les gabarits devront atteindre 4 à 8 niveaux.