

Date de dépôt : 29 avril 2010

Réponse du Conseil d'Etat

à l'interpellation urgente écrite de Mme Irène Buche : Quel usage fait le Conseil d'Etat de son droit de préemption légal aux fins de construire des logements d'utilité publique ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 19 mars 2010, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) prévoit à son article 1 que, dans le but d'encourager la construction de logements d'utilité publique, l'Etat acquiert des terrains en usant notamment des droits de préemption et d'expropriation que lui confère la LGL.

L'article 3 al. 1 LGL précise que les biens-fonds faisant l'objet d'une modification des limites de zones au sens de la LaLAT (loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987), et les biens-fonds sis en zone de développement au sens de la LGZD (loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957), qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressées.

Dans le même alinéa, il est indiqué que le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la LGL.

L'Etat et les communes disposent donc d'un instrument essentiel pour obtenir la maîtrise de terrains, sur lesquels pourront être construits des logements d'utilité publique.

Au vu de la grave pénurie de logements sévissant actuellement à Genève et au vu du manque de terrains constructibles à disposition, il est fondamental que ce droit de préemption soit utilisé systématiquement par l'Etat, lorsque cela permet de construire des logements d'utilité publique.

Ma question est la suivante :

Comment le Conseil d'Etat a-t-il fait usage de son droit de préemption légal prévu par la LGL ces dix dernières années (nombre d'acquisitions de terrains, lieu et date de ces acquisitions, nombre de logements construits ou à construire en conséquence) et quelle est sa politique en la matière pour les cinq prochaines années ?

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Chaque cas de préemption soumis au Conseil d'Etat est examiné attentivement au regard des possibilités de réalisation de logements. Les dossiers sont analysés sous l'angle de l'aménagement du territoire (statut de la zone de la parcelle considérée, possibilité d'un éventuel déclassement ou d'un développement à travers l'adoption d'un plan localisé de quartier) et sous l'angle de leur potentiel.

C'est ainsi qu'une parcelle déjà entièrement construite, bien que soumise au droit de préemption légal, ne sera pas retenue car elle n'offre à cet égard pas de potentiel constructible. Par ailleurs, une transaction qui fait intervenir un professionnel de l'immobilier est, dans la règle, une indication qu'un programme de logement va être mené à bien. Dans cette situation, l'Etat renonce en principe à exercer son droit de préemption, l'objectif de réalisation de logements étant atteint.

Pour illustrer le propos, une analyse plus détaillée portant sur l'année 2009 montre que 111 dossiers ont été soumis au Conseil d'Etat. Dans 30 cas, les parcelles étaient entièrement construites. 20 transactions étaient effectuées en zone de développement 5 destinée à la construction de villas. A noter encore que, sur les 55 cas concernant des transactions faisant intervenir des professionnels de l'immobilier, il s'agissait dans 12 cas de partenaires publics (fondations de droit public ou communes). Dans 6 cas, les possibilités de développement existantes présentaient de telles difficultés pour la construction de logements d'utilité publique (faible densité, tissu parcellaire morcelé) qu'il n'a pas été jugé opportun de préempter.

Cela étant, l'Etat a exercé 20 fois son droit de préemption depuis 2000, selon le tableau figurant ci-dessous.

| N° | Année | Commune | Parcelle (n=25) | Zone | Surface (m ²) | SBP (m ²) | Etat |
|-----|-------|-------------------|--------------------|------|------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| 1. | 2000 | Onex | 444 | 5D3 | 1'191 | 1'381 | PLQ en force Projet FPLC |
| 2. | 2000 | Onex | 590 | 5D3 | 1'451 | 1'682 | PLQ en force Projet FPLC |
| 3. | 2000 | GE- Petit-Sac. | 2599 | 5D3 | 1'020 | - | PLQ à réviser |
| N° | Année | Commune | Parcelle (n=25) | Zone | Surface (m ²) | SBP (m ²) | Etat |
| 4. | 2000 | GE-Plainp. | 4129 (ex-1573) | 4AD3 | 632 | - | Terminé DDP coop. |
| 5. | 2000 | Lancy | 472 | 5D3 | 1'245 | 1'680 | PLQ en force Projet coop. |
| 6. | 2001 | Vernier | 306 | 5D3 | 1'235 | 1'544 | Echange prévu avec promoteur |
| 7. | 2001 | GE- Petit-Sac. | 676 | 5D3 | 317 | 570 | Chantier |
| | | GE- Petit-Sac. | 678 | | 273 | 491 | |
| 8. | 2002 | GE- Petit-Sac. | 1222 | 5D3 | 1'004 | 1'295 | PLQ Enquête tech. |
| 9. | 2003 | Carouge | 355 | 4BD3 | 1'363 | 2'140 | DD instruite le 23.12.2009 |
| | | Carouge | 1099 | 4BD3 | 723 | 1'135 | |
| | | Carouge | 1355 | 4BD3 | 889 | 1'395 | |
| 10. | 2003 | GE- Petit-Sac. | 1212 | 5D3 | 816 | 1'054 | DD instruite le 09.04.2009 |
| 11. | 2003 | Vernier | 989 | 4BD3 | 306 | 385 | PLQ en force Parcelle isolée |

| | | | | | | | |
|-----------|--------------|-------------------|----------------------------|-------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 12. | 2003 | Lancy | 226 | 5D3 | 1'402 | - | Pas de PLQ |
| | | Lancy | 227 | 5D3 | 77 | - | |
| 13. | 2004 | Lancy | 527 | 5D3 | 1'595 | - | Pas de PLQ Parcelle isolée |
| 14. | 2004 | Onex | 111 | 5D3 | 1'138 | n.s. | Chantier |
| 15. | 2006 | Meyrin | 10440 | 4BD3 | 1'204 | 1'484 | PLQ en force Parcelle isolée |
| N° | Année | Commune | Parcelle (n=25) | Zone | Surface (m²) | SBP (m²) | Etat |
| 16. | 2007 | Vernier | 2734 | | - | - | Substitution par un promoteur |
| 17. | 2007 | GE- Petit-Sac. | 1642 | 5D3 | 977 | 1'366 | DR acceptée le 01.02.2010 |
| 18. | 2007 | GE- Petit-Sac. | 1643 | 5D3 | 1'206 | 1'688 | DR acceptée le 01.02.2010 |
| | | GE- Petit-Sac. | 1906 | 5D3 | 88 | 123 | |
| 19. | 2007 | Lancy | 53 | 5D3 | 482 | 656 | PLQ en cours 29754 |
| 20. | 2007 | GE- Petit-Sac | 1426 | 5D3 | 248 | - | Etude en cours |

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP