

*Interpellation présentée par la députée :
Mme Sylvia Nissim*

Date de dépôt : 15 mars 2012

Interpellation urgente écrite

Le Conseil d'Etat désire-il vraiment la construction de LUP (logements d'utilité publique) ? Si oui, pourquoi ne soutient-il pas les communes quand, comme à Chancy, une possibilité de construction apparaît ?

Le Grand Conseil a reçu la copie d'un courrier (C 3018) adressé à MM. Muller et Favarger par la commune de Chancy. Dans ce courrier, la commune de Chancy explique qu'elle n'a pas été autorisée à exercer son droit de préemption concernant un terrain sur lequel elle entendait construire 100% de logements LUP.

Ce refus intervient au motif que « l'octroi d'une dotation LUP à une commune pour l'achat d'un terrain en zone de développement reviendrait à passer devant des promoteurs, ce qui est contraire à la politique de l'Etat ».

En Commission d'aménagement, un commissaire a exprimé sa peine à comprendre les raisons de ce refus quand on sait que la commune envisageait de construire 100% de logements LUP, contrairement aux promoteurs qui ne prévoyaient la construction que de 50% de logements LUP sur ce terrain.

Il lui a été répondu que, lors d'une vente d'un terrain, le Conseil d'Etat a 30 jours pour exercer son droit de préemption. S'il ne le fait pas, la commune sur laquelle se situe le terrain concerné peut à son tour décider d'exercer son droit de préemption ou non. En l'occurrence, le département peut conseiller une commune mais ne peut en aucun cas lui interdire de faire usage de son droit de préemption.

Ici l'Etat ne s'est donc pas opposé formellement au droit de préemption de Chancy mais au financement de cette préemption via le fond pour l'acquisition de terrain pour faire des LUP annulant ainsi les chances de la commune de promouvoir un projet avec deux fois plus de LUP que ce que le promoteur privé fera.

Cette décision, strictement politique, revient à empêcher une commune à faible capacité financière d'accéder au fond destiné aux collectivités publiques qui souhaitent faire du LUP et a pour effet direct de donner la priorité aux promoteurs privés même lorsque leurs projets répondent insuffisamment à l'intérêt général.

Sachant que le Conseil d'Etat a pour objectif de créer « un parc de logements d'utilité représentant à terme 20% du parc locatif cantonal, que, pour atteindre l'objectif, un montant de 35 millions de francs est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements »¹, et que « la LUP vise la constitution d'un parc durable de logements d'utilité publique sur l'ensemble du canton »², la démarche du département semble pour le moins singulière vu qu'elle diminue de 50% la possibilité de créer des LUP à Chancy.

Cette décision est un signe négatif donné aux communes alors que celles-ci sont constamment accusées de ne pas vouloir construire et que, lorsqu'elles le souhaitent, elles se voient privées de moyens.

A ma connaissance, la loi ne stipule pas que l'Etat fasse passer les promoteurs privés avant les collectivités publiques et l'interprétation faite par le Conseil d'Etat, de l'usage du fond pour les LUP, ne doit en aucun cas se répéter.

Enfin, si le critère pour qu'une collectivité publique puisse accéder à ce fond c'est qu'aucun promoteur ne s'intéresse aux parcelles visées, cela signifie que les collectivités publiques sont condamnées à construire sur des terrains qui n'intéressent personne, la mauvaise rentabilité programmée de ces promotions plombant ainsi les finances des communes ou de leurs fondations.

Ma question est donc la suivante :

Le Conseil d'Etat souhaite-t-il persister dans son choix politique de privilégier les promoteurs au détriment des collectivités publiques, tel que ce fut le cas à Chancy, impliquant ainsi une baisse de facto des objectifs quant à la construction de LUP ?

¹ http://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2010.pdf

² ibid