

*Proposition présentée par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Irène Buche, Christian Dandrès, Roger Deneys, Melik Özden, Anne Emery-Torracinta, Lydia Schneider Hausser, Alain Charbonnier, Marie Salima Moyard et Christine Serdaly Morgan*

*Date de dépôt : 28 février 2012*

## **Proposition de motion**

### **Jeu de Monopoly à Chancy, aux Cherpines et ailleurs, ça suffit : place aux promoteurs publics !**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- l'accord sur le logement conclu en décembre 2006 et comportant l'engagement de l'Etat de pratiquer une politique foncière active par l'acquisition de terrains déclassés et le développement de droits de superficie sur ces terrains, conditionnés aux objectifs des logements d'utilité publique (LUP) ;
- la loi sur les logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007 qui vise la constitution d'un parc durable de logements d'utilité publique sur l'ensemble du canton (objectif : 20% du parc locatif cantonal) ;
- le Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique, doté de 35 millions de francs par année à disposition de l'Etat, des fondations immobilières de droit public et des communes pour l'achat de terrains et la construction ou l'acquisition de LUP ;
- le rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP, établi par le DCTI pour l'année 2010, qui conclut notamment que « l'Etat doit être proactif dans la constitution du parc de LUP et doit activer une politique foncière efficace afin d'acquérir des terrains pour y réaliser du LUP » ;
- l'étude des besoins et de l'offre en logements réalisée en septembre 2011 dans le cadre de l'élaboration du Plan directeur cantonal 2030, qui arrive à la conclusion que, pour permettre une diminution réelle de la pénurie de logements en tenant compte de la croissance démographique prévue et

des besoins de la population déjà installée à Genève, il faut que Genève construise 2'990 logements par an (et non seulement 2500 logements), dont 1100 LUP par an, entre 2010 et 2030 ;

- la conclusion de cette étude, qui indique que, pour construire 3'000 logements par année, afin d'améliorer les conditions d'habitation actuelles, il faut appliquer le « scénario foncier » (impliquant notamment une forte augmentation des moyens pour la politique foncière et un processus facilitant la mise à disposition des terrains) avec la « variante intervention publique forte » (qui favorise la réalisation de LUP au-delà des taux minimaux fixés par la LGZD) ;
- le très faible nombre de logements neufs construits en 2011 à Genève, soit 1018 logements, dont 216 maisons individuelles, environ 250 appartements à vendre en PPE, 150 logements à loyer libre et seulement quelque 400 logements subventionnés (dont 204 LUP), ce qui correspond à la production de logements la plus faible en 60 ans !;
- la récente demande de soutien de la commune de Chancy pour acquérir par voie de préemption un terrain situé sur le territoire de la commune, aux fins d'y construire des logements constituant à 100% des LUP ;
- le refus du DCTI de soutenir la commune de Chancy dans ce projet au motif qu'il faut privilégier les promoteurs privés prêts à construire sur ce terrain (alors que leur projet ne comportera que 50% de LUP au maximum) ;
- le récent refus du DCTI d'acheter des terrains aux Cherpines afin de laisser la voie libre aux promoteurs privés, contrairement aux promesses faites lors de la votation du 18 mai 2011 ;
- l'IUE 944 déposée le 29 avril 2010, à laquelle le Conseil d'Etat avait répondu que « 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 » ;
- la constatation que, sans une politique d'acquisition foncière active et forte de la part de l'Etat et des communes, les objectifs en matière de construction de logements, en particulier en matière de LUP, ne pourront pas être atteints et que la pénurie de logements en sera aggravée, au détriment de la population genevoise ;

invite le Conseil d'Etat

- à faire un rapport détaillé au Grand Conseil sur sa politique générale en matière d'exercice du droit de préemption aux fins de construire des LUP et, en particulier, sur le refus du DCTI d'utiliser des fonds publics pour l'acquisition de terrains permettant de construire des LUP dans le but de laisser la voie libre à des projets de promoteurs privés ;
- à entreprendre et mener une véritable politique d'acquisition de terrains en application de la LUP et des autres lois applicables aux fins de permettre à l'Etat, aux fondations immobilières de droit public, aux communes, aux coopératives et aux caisses de pension publiques de construire des LUP correspondant aux besoins prépondérants de la population, ce dans une proportion supérieure aux minima de la loi ;
- à exercer systématiquement son droit de préemption ou à donner les moyens aux communes d'exercer leur droit de préemption, lorsque l'acquisition de terrains permet de construire des LUP correspondant aux besoins prépondérants de la population.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Comme on le sait depuis quelques jours, le nombre de logements neufs mis sur le marché en 2011 n'a jamais été aussi faible depuis 60 ans, soit seulement 1018 logements, alors qu'il en faudrait au moins 2500 par année. Sur ces 1018 logements, on dénombre 216 maisons individuelles, environ 250 appartements à vendre en PPE et 150 logements à loyer libre, mais seulement quelque 400 logements subventionnés (dont 204 LUP).

Cette situation est catastrophique et ne peut qu'aggraver la terrible pénurie de logements frappant déjà Genève.

Autre signe particulièrement inquiétant : les journaux se sont faits récemment l'écho de la politique menée par le DCTI en matière d'acquisition de terrains pour construire des LUP.

Pourquoi le DCTI a-t-il récemment refusé une demande de soutien de la commune de Chancy pour acquérir par voie de préemption un terrain situé sur le territoire de la commune, qui voulait y construire des logements constituant à 100% des LUP ? Le motif avancé par Monsieur le Conseiller d'Etat Mark Muller était qu'il faut privilégier les promoteurs privés, lorsqu'ils sont prêts à construire sur un tel terrain (quel que soit leur projet).

Pourquoi le même Conseiller d'Etat a-t-il récemment refusé que l'Etat achète des terrains aux Cherpines ? Toujours dans le but avoué de laisser la voie libre aux promoteurs privés, contrairement aux promesses qu'il avait pourtant faites lors de la votation du 18 mai 2011 !

Cette pratique apparaît aujourd'hui comme une politique bien établie et systématique du DCTI, étant rappelé que dans sa réponse à l'IUE 944 déposée le 29 avril 2010 sur l'exercice du droit de préemption par l'Etat, le Conseil d'Etat avait répondu que « 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 ».

Une telle politique est inefficace et inacceptable au vu des résultats catastrophiques en matière de construction de logements correspondant aux besoins prépondérants de la population à Genève.

L'accord sur le logement conclu en décembre 2006 comporte pourtant l'engagement de l'Etat de pratiquer une politique foncière active par l'acquisition de terrains déclassés et le développement de droits de superficie sur ces terrains, en vue de construire des logements d'utilité publique (LUP).

Il faut également rappeler que la loi sur les logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007 vise l'objectif de constituer un parc durable de LUP correspondant à 20% du parc locatif cantonal. Le Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique est doté de 35 millions de francs par année à disposition de l'Etat, des fondations immobilières de droit public et des communes pour l'achat de terrains et la construction ou l'acquisition de LUP.

Il ressort du rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP, établi par le DCTI pour l'année 2010, que le parc de LUP était constitué à fin décembre 2010 de 7'908 logements, dont:

- 5556 logements HBM déjà propriété des fondations immobilières de droit public (5'476) ou d'autres propriétaires (80), qui ont été intégrés dans le parc LUP entre 2007 et 2010
- 1820 logements acquis par l'Etat à des tiers, notamment la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe
- et seulement 532 nouveaux logements construits entre 2007 et 2010 !

En 2011, le nombre de LUP a passé de 7908 à 14 461 (environ 9% du parc locatif cantonal), grâce à l'intégration de 6148 logements existants et propriété des communes. Il n'a été construit que 204 LUP en 2011 ! Ainsi, seuls 736 nouveaux LUP ont été construits entre 2007 et 2011, soit une moyenne annuelle inférieure à 150 LUP.

Il n'est pas inutile de relever que le rapport d'activité précité conclut notamment que :

- « l'Etat doit être proactif dans la constitution du parc de LUP et doit activer une politique foncière efficace afin d'acquérir des terrains pour y réaliser du LUP ».
- « les objectifs de la loi ne pourront être atteints que si une politique foncière active de l'Etat et de ses partenaires publics, notamment les communes du canton, est mise en place ».

D'autre part, l'étude des besoins et de l'offre en logements réalisée en septembre 2011 dans le cadre de l'élaboration du Plan directeur cantonal 2030 est particulièrement intéressante à cet égard, puisqu'elle:

- Constate que la production de logements actuelle est inférieure à l'objectif du Plan directeur cantonal 2015 et qu'elle ne répond pas aux besoins de la population genevoise.
- Prend en compte les trois scénarios des projections démographiques établis par l'OCSTAT en 2011, soit un scénario morosité économique (+ 53 000 habitants), un scénario tendance récente (+ 74 000 habitants) et un scénario dynamisme urbain (+ 101 000 habitants).
- Constate que les besoins futurs ne dépendent pas uniquement de la croissance de la population, mais également des besoins de la population déjà installée à Genève (notamment pour assurer une diminution de la pénurie de logements et une amélioration des conditions d'habitation).
- Prend en compte également, en lien avec les trois scénarios des projections démographiques, de trois variantes, soit la variante stabilité (maintien de la pénurie de logements actuelle), la variante desserrement (diminution progressive de la pénurie de logements) et la variante fort desserrement (fluidité du marché du logement).
- Arrive à la conclusion que pour faire face au scénario dynamisme urbain lié à la variante desserrement, il faut que Genève construise 2990 logements par an entre 2010 et 2030 (et non seulement 2500 logements par année).
- Arrive à la conclusion qu'au vu de la diminution continue du parc de logements sociaux (HLM et HCM), il faut construire ou acquérir 22 000 LUP entre 2010 et 2030 (en plus des LUP déjà existants ou des logements propriété des communes ou d'autres organismes de droit public encore à convertir en LUP), soit 1100 LUP par année.
- Arrive à la conclusion que, pour construire 2500 logements par année, il faut appliquer le « scénario planification + » avec la « variante intervention publique forte » (qui favorise la réalisation de LUP au-delà des taux minimaux fixés par la LGZD), ce qui ne permettra toutefois pas d'améliorer les conditions d'habitation actuelles.
- Arrive à la conclusion que, pour construire 3000 logements par année, il faut appliquer le « scénario foncier + » (avec notamment une forte augmentation des moyens pour la politique foncière et un processus facilitant la mise à disposition des terrains) avec la « variante intervention publique forte » (qui favorise la réalisation de LUP au-delà des taux minimaux fixés par la LGZD), ce qui permettra d'améliorer les conditions d'habitation actuelles

On doit conclure de ce qui précède que la politique actuelle du DCTI est un échec et qu'il est urgent que le Conseil d'Etat adopte une véritable politique d'acquisition foncière.

L'Etat doit exercer systématiquement son droit de préemption ou donner aux communes les moyens d'exercer le leur, lorsque l'acquisition de terrains permet de construire des LUP correspondant aux besoins prépondérants de la population.

Il est aussi indispensable que l'Etat soutienne systématiquement les communes, les fondations immobilières de droit public, les coopératives et les caisses de pension publiques qui veulent construire de tels LUP et qu'il cesse de favoriser les promoteurs privés.

Ce n'est qu'à ces conditions que les objectifs en matière de construction de logements, en particulier en matière de LUP, pourront être atteints et que la pénurie de logements sera efficacement combattue.

Nous vous remercions par conséquent, Mesdames et Messieurs les députés, de faire bon accueil à cette proposition de motion et d'accepter de la renvoyer au Conseil d'Etat.