

*Proposition présentée par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Irène Buche, Christian Dandrès, Prunella Carrard, Anne Emery-Torracinta, Christine Serdaly Morgan, Roger Deneys, Lydia Schneider Hausser, Jean-Louis Fazio et Marion Sobanek*

*Date de dépôt : 11 juin 2013*

## **Proposition de motion**

**Droit de préemption légal : inaction cantonale, l'histoire se répète !**

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

- l'accord sur le logement conclu en 2006 et prévoyant l'engagement de l'Etat de pratiquer une politique d'acquisition foncière active par l'achat de terrains déclassés pour créer des logements d'utilité publique ;
- la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP) qui fixe comme objectif la création d'un parc de logements d'utilité publique pérenne correspondant aux 20% du parc locatif cantonal ;
- le fonds de 35 millions de francs par année, institué par la LUP et disponible pour la politique d'acquisition foncière de l'Etat, afin de permettre à ce dernier, aux communes et aux fondations immobilières de droit public d'acheter des terrains et de construire ou d'acquérir des logements d'utilité publique ;
- le constat que l'objectif précité est loin d'être atteint, puisque le parc de LUP ne correspondait au 31.12.2011 qu'aux 9,29 % du parc locatif cantonal ;
- le fait que le nombre de logements subventionnés a diminué considérablement dans le canton de Genève entre 2000 et 2010, passant de 23 254 à 19 415, soit 3 839 logements subventionnés en moins ;

- le très faible nombre de logements LUP construits (204) et acquis (201) à Genève en 2011 ;
- la nécessité reconnue dans le projet de plan directeur cantonal 2030 de construire au minimum 2 500 nouveaux logements par an, ce qui correspond à un minimum de 1 100 logements d'utilité publique ;
- le rapport d'activité 2011 de l'Office du logement sur la mise en œuvre de la LUP, qui reconnaît que l'Etat n'a exercé son droit de préemption légal que dans un seul cas sur les 116 dossiers concernés en vertu de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) ;
- la très forte pénurie de logements existant à Genève, avec un taux de vacance de 0,33 % au 1<sup>er</sup> juin 2012 ;
- la réponse du Conseil d'Etat à l'IUE 944 déposée le 29 avril 2010 : « 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 proposition de motion 2064, déposée le 28 février 2012 par le groupe socialiste et rejetée en plénière par le Grand Conseil, qui demandait un rapport détaillé du Conseil d'Etat sur sa politique générale en matière d'exercice du droit de préemption aux fins de construire des LUP, la mise en œuvre d'une véritable politique d'acquisition de terrains en application de la LUP et l'exercice systématique du droit de préemption légal de l'Etat ou la mise à disposition de moyens aux communes dans ce but ;
- le cas récent de la commune de Chêne-Bougeries où le Conseil d'Etat a refusé d'exercer son droit de préemption légal, puis a annulé la décision du Conseil municipal d'exercer son droit de préemption ;
- la nécessité d'une politique d'acquisition foncière active afin de réaliser l'objectif de 20% de LUP dans le parc locatif genevois ;

invite le Conseil d'Etat

- à lui faire un rapport détaillé sur l'exercice de son droit de préemption légal et de celui des communes depuis l'entrée en vigueur de la LUP, comprenant une liste des situations dans lesquelles le Conseil d'Etat a exercé ou aurait pu exercer son droit de préemption légal depuis 2007, les raisons des décisions prises et les procédures en cours et à venir ;

- à exercer son droit de préemption légal ou à donner les moyens aux communes de l'exercer dans tous les cas où l'acquisition de terrains permet à l'Etat, aux fondations immobilières de droit public, aux communes, aux coopératives d'habitation, aux caisses de pension publiques ou à d'autres organismes sans but lucratif, de construire des LUP correspondant aux besoins prépondérants de la population ;
- à encourager les communes à exercer leur droit de préemption, si l'Etat y renonce, et à garantir ainsi la maîtrise du sol pour les générations futures.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Les mentions de cas de refus d'exercice du droit de préemption légal se multiplient dans la presse<sup>1</sup> et les conclusions semblent toujours être les mêmes : l'Etat refuse d'exercer son droit de préemption légal pour construire des logements d'utilité publique (LUP), au motif qu'il faut privilégier les promoteurs privés, lorsqu'ils sont prêts à construire sur un terrain, quel que soit leur projet.

Pourtant, dans l'accord de décembre 2006 sur le logement, l'Etat a pris l'engagement de pratiquer une politique foncière active par l'acquisition de terrains déclassés. Dans les faits, cet engagement n'est pas respecté. En 2011, sur 116 cas dans lesquels existait un droit de préemption légal en faveur de l'Etat, celui-ci ne l'a exercé qu'une fois<sup>2</sup> !

En outre, en 2011, seulement 340 logements d'utilité publique étaient en construction et 647 ont été autorisés. Sur la période de 2007 à 2011, seuls 150 LUP ont été construits en moyenne par année. Ces chiffres sont alarmants quand on sait que 13 749 nouveaux résidents sont venus s'installer à Genève entre 2008 et 2011<sup>3</sup>.

La réponse faite par le Conseil d'Etat à l'IUE 944 est édifiante à ce propos: « 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 ».

En février 2012, dans la M 2064, nous mettions déjà en évidence l'incohérence entre l'objectif de construire 2 500 logements par an et la politique passive du Conseil d'Etat en matière d'acquisition foncière.

L'affaire de Chêne-Bougeries semble indiquer que rien n'a changé dans cette politique à la fois contraire aux engagements pris en décembre 2006 et contre-productive si l'on veut atteindre les objectifs de construction de

---

<sup>1</sup> <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/logements-chenebougeries-bras-fer-conseil-etat-continue/story/15056999>

<sup>2</sup> Rapport 2011 sur la mise en œuvre de la loi LUP :  
[http://www.ge.ch/logement/pdf/LUP\\_Rapport\\_activite\\_2011.pdf](http://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2011.pdf)

<sup>3</sup> Rapport 2011 sur la mise en œuvre de la loi LUP :  
[http://www.ge.ch/logement/pdf/LUP\\_Rapport\\_activite\\_2011.pdf](http://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2011.pdf)

logements à loyer abordable. Dès lors, nous devons avoir une vue complète des situations dans lesquelles l'Etat a exercé son droit de préemption légal depuis l'entrée en vigueur de la LUP (2007) ou ne l'a pas fait, mais aurait pu le faire. De plus, afin de déterminer si nous pouvons espérer une politique d'acquisition foncière plus ambitieuse de la part du Conseil d'Etat, nous devons connaître le nombre de cas de préemption légale en suspens.

Au-delà de ces chiffres, il est indispensable que le Conseil d'Etat utilise désormais systématiquement son droit de préemption légal ou donne aux communes les moyens d'exercer le leur, afin de répondre aux besoins des habitants de Genève en matière de logement, y compris pour les générations futures.

Le manque d'engagement de l'Etat a vraiment montré ses limites, il est temps d'agir.

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.