

Date de dépôt: 8 mai 2007

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat pour la construction de logements d'utilité publique

Rapport de M^{me} Michèle Künzler

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement s'est réunie cinq fois sous l'efficace présidence de M. Hugues Hiltbold puis de M^{me} Mathilde Captyn, pour étudier le projet de loi 10008. La première fois le 11 décembre 2006 pour présenter l'accord intervenu dans le domaine du logement. Puis le 5 mars, le 26 mars, le 2 avril et le 16 avril 2007.

Assistaient à la séance M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI ; M. Bürgisser Michel, directeur du logement (DCTI) ; M. Philippe Favarger, chef division immobilière (DCTI) ; M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice adjointe division sociale (DCTI).

Le procès verbal était tenu par M^{me} Sophie Schneiter puis par M. Cédric Chatelanat.

1. Présentation générale

Le projet de loi 10008 a été déposé par le Conseil d'Etat le 1^{er} mars 2007. Il concrétise le protocole d'accord sur le logement signé 1^{er} décembre 2006 par différents acteurs concernés par le domaine du logement.

Ce projet de loi ne modifie pas les lois existantes, que ce soit la loi générale sur le logement et son règlement d'application, ou les lois sur l'aménagement du territoire, mais inscrit dans la loi et modifie la pratique de la répartition des types de logements dans la zone de développement.

L'objectif principal de cette loi est de constituer un socle de logements d'utilité publique, de 15 % du parc locatif et cela dans un délai de 10 ans.

Cet objectif ambitieux sera financé par un crédit d'investissement de 300 millions répartis par tranche de 30 millions annuels sur 10 ans.

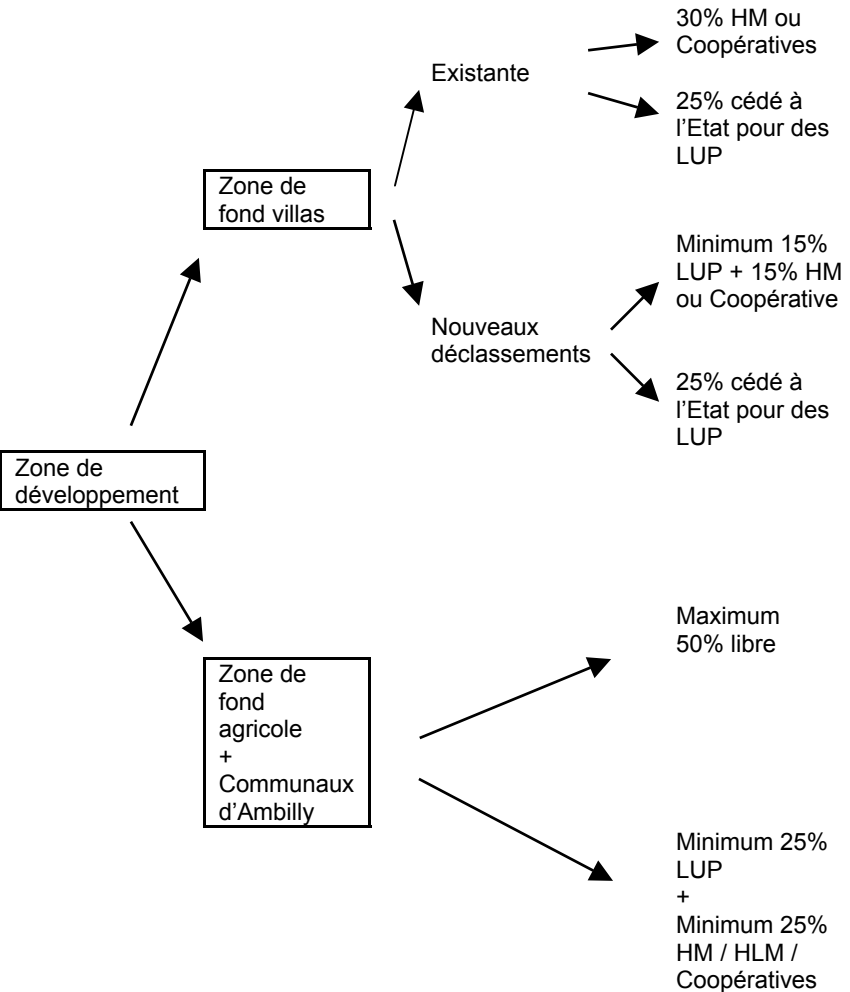
La pérennisation du socle de logements d'utilité publique a pour corollaire l'abandon progressif du système HLM, en effet, ce système a rendu de grands services en produisant de nombreux logements pendant les 30 glorieuses, mais a l'inconvénient d'être fort coûteux et de ne déployer ses effets que pendant 20 ans.

Par conséquent, il faut aussi revoir les normes habituelles de répartition entre loyers subventionnés et libres, en zone de développement, afin de promouvoir une mixité sociale en zone de développement. En clair, c'est l'abandon du système des deux tiers de logements subventionnés et un tiers de logements en loyer libre qui fut le terrain de tant de batailles de tranchée.

La nouvelle répartition du type de logement en zone de développement sera enfin fixée dans la loi. Elle est assez subtile, puisqu'on distingue entre les diverses zones de fond. En effet, le pourcentage de logements d'utilité publique sera moindre sur une parcelle d'une ancienne zone villas que sur une ancienne zone agricole.

Voici le schéma :

Répartition des catégories de logements dans la zone de développement



2. Présentation par M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, du projet de loi sur le logement

M. Muller souligne l'importance de ce projet de loi qui formalise les engagements pris le premier décembre. Il est essentiel pour résoudre la situation de crise du logement de trouver un nouveau système pour permettre à toutes les catégories de la population de se loger. Actuellement il y a une diminution rapide des logements subventionnés, car les logements HLM sortent du contrôle de l'Etat. Il faut donc pérenniser les logements d'utilité publique et viser un socle permanent de 15 % au moins de ce type de logement. Il est important pour le Conseil d'Etat de sortir de la situation de blocage créée, d'après lui, par le système des 2/1 1/3. Mais il est tout aussi important de favoriser la mixité sur le territoire du canton et d'éviter un phénomène de « ghettoïsation ».

Quant au prix des loyers et des taux d'effort, voire du prix du terrain, il n'y aura rien de changé par rapport à la situation actuelle. Il y a, d'une part, les lois et les règlements existants qui s'appliquent et d'autre part, concernant le prix du terrain, il s'agit de pratiques administratives qui apparaissent dans le plan financier et qui pourront être contrôlés par ce biais. Il précise que tous les appartements seront des logements à louer, qu'il n'y aura pas de PPE intégrées dans les logements d'utilité publique ! Les taux d'effort et les loyers appliqués seront semblables à ceux des HBM neufs, cependant il est possible que l'on applique une répartition différenciée des subventions à l'intérieur d'un immeuble pour permettre une plus grande mixité.

3. Auditions

Les commissaires proposent de ne pas auditionner tous les signataires du protocole d'accord sur le logement signé le premier décembre 2006, mais de n'auditionner que les personnes opposées et celles qui en feraient la demande. L'Asloca est la seule à s'être manifestée.

La commission a reçu l'Asloca le 26 mars, représentée par M. Grobet, vice-président, et MM. De Dardel et Greiner, membres du comité.

Pour L'Asloca ce projet de loi est insatisfaisant et irréaliste, car il ne devrait pas être limité dans le temps. La constitution d'un socle de logements sociaux devrait être une tâche permanente de l'Etat. Elle s'inquiète aussi des contradictions potentielles avec la LGL. La loi proposée leur paraît insuffisante, l'objectif de 15 % est trop faible et 300 millions, ce n'est pas assez.

L'Asloca est réticente à l'acquisition d'immeubles existants. D'une part elle aimerait fixer un plafond au nombre d'acquisitions car elle estime qu'il

faut en priorité construire de nouveaux logements, d'autre part, le sort des locataires de ces immeubles l'inquiète.

Elle aimerait des dispositions chiffrées notamment sur le prix du terrain et le loyer maximal autorisé.

Dernière remarque, les dérogations possibles lui paraissent trop importantes.

La pièce annexée permettra aux lecteurs de ce rapport de prendre connaissance en détail des reproches formulés.

Les questions soulevées par cette audition avaient pour la plupart déjà été posées par les députés. Beaucoup de questions ont pu être résolues par une rédaction plus précise du projet de loi. De plus, les discussions avec le département confirment que les lois en vigueur actuellement seront respectées notamment la LGL et la LDTR.

Vote d'entrée en matière

Le président propose que l'on procède formellement au vote d'entrée en matière après un tour de table.

Les commissaires proposent de passer rapidement au vote car le projet est urgent et de longues discussions ont déjà eu lieu au moment de la présentation. D'autre part le projet de loi étant la concrétisation d'un accord il convient de modifier assez peu de choses.

Le président met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 10008:

Pour:	10 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC)
Contre:	—
Abstentions:	1 (1 S)

Discussion article par article

Le projet de loi a connu plusieurs relectures, je synthétiserai ici les discussions.

Article 1

Alinéa1: adopté sans modification

Les commissaires verts et socialistes auraient préféré que l'objectif à long terme de la constitution d'un socle de logements d'utilité publique de 20 % du parc de logements locatifs, soit mentionné dans la loi. Cependant, force est de constater que l'objectif de 15 % est déjà très ambitieux si l'on veut l'atteindre en 10 ans.

Alinéa 2 :

La discussion porte sur le sens du mot règlement, s'agit-il de l'application de la LGL et RLGL, d'un règlement nouveau, ou de différents règlements, incluant les règlements communaux ? La volonté du conseil d'Etat est d'appliquer les règlements actuels, tout en laissant une certaine latitude aux communes pour élaborer leur propre règlement tenant compte du taux d'effort et du taux d'occupation.

Plusieurs commissaires préféreraient n'avoir qu'un seul règlement cantonal, une commissaire cite l'exemple de la gérance municipale qui applique effectivement un taux d'effort et d'occupation à l'entrée du locataire mais qui est plus favorable à certains locataires, créant ainsi une inégalité de traitement avec les locataires des logements subventionnés par l'Etat. De plus l'aide municipale n'est pas fiscalisée.

Un commissaire demande si les coopératives appliqueront les mêmes taux, il estime qu'elles ont besoin de plus de souplesse. En fait, les coopératives appliqueront le même taux à l'entrée des locataires, mais elles ne seront pas obligées d'adopter le système des surtaxes, ou des résiliations pour sous-occupation. Simplement, ces logements ne seront pas considérés comme des logements d'utilité publique, puisqu'ils ne seront pas conformes à la loi. Il faudra les considérer comme une sorte de deuxième socle de logement à loyer modéré.

Le président met aux voix l'amendement de M. Muller à l'article 1, alinéa 2

² *Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux d'occupation définis par le règlement sont appliqués et (...).*

Pour: 11 (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

Cet amendement est accepté.

Alinéa 2:

L'alinéa 2 ainsi amendé est adopté.

Alinéa 3: adopté sans modifications

Plusieurs commissaires s'interrogent sur la durée de contrôle de 50 ans prévue pour la détention de logements d'utilité publique par des privés. Le

conseiller d'Etat précise qu'il s'agit de situations marginales, pour permettre à des privés ou des entreprises qui souhaiteraient acquérir ou construire des logements d'utilité publique. Il y aura des contrats qui engagent ces personnes ou ces entités pour 50 ans. Comme il n'y a plus d'obligation pour les investisseurs de construire du logement subventionné, la durée peut être librement déterminée par le contrat, et n'est plus limité à 20 ans comme dans le système HLM.

Le président met aux voix l'article 1 ainsi amendé.

Pour: 11 (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

L'article 1 est accepté.

Article 2

Alinéa 1:

L'autorité compétente évoquée dans cet alinéa est définie à l'article 11, il s'agit du Département des constructions et des technologies de l'information.

L'alinéa 1 est adopté sans modifications.

Alinéa 2:

Suite à la première lecture, il s'avère nécessaire d'amender cet alinéa pour plus de clarté. Le conseiller d'Etat propose de supprimer la deuxième partie de la phrase, puisqu'elle pourrait laisser entendre les logements d'utilité publique qui ne seraient pas tout à fait pérennes.

Cette proposition rencontre l'approbation de tous, dans la foulée plusieurs commissaires suggèrent de faire un troisième alinéa avec la dernière phrase voire de la supprimer.

Le président met aux voix l'amendement alinéa 2.

² Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat ~~tant qu'ils sont propriété d'une fondation de droit public, d'une commune ou d'un organisme sans but lucratif.~~ (...)

Pour: 13 (3 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC)

Contre: –

Abstentions: –

Cet amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement article 2, alinéa 2.

² (...) *sans but lucratif*. ~~Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans.~~

Pour: 3 (1 Ve, 1 R, 1 L)

Contre: 10 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 1 R, 2 L, 2 UDC)

Abstentions: –

Cet amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement article 2, nouvel alinéa 3.

³ *Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins.*

Pour: 11 (3 S, 2 Ve, 2 R, 2 L, 2 UDC)

Contre: 1 (1 L)

Abstentions: 1 (1 PDC)

Cet amendement est accepté.

Alinéa 4 (ancien 3):

Des commissaires se demandent quel est le sens du terme un « par analogie », cette remarque avait aussi été soulevée par les auditionnés.

M. Bürgisser répond qu'il s'agit là d'un usage technique. En effet, la loi ne s'applique pas d'elle-même mais par un mécanisme. Il indique que l'emploi de cette terminologie ne change rien au mécanisme.

Il s'ensuit une discussion, que les non-juristes ont de la peine à suivre, et où l'adage deux juristes, trois avis s'applique parfaitement. Cependant il est clair que la loi générale sur le logement et son règlement d'application gardent toute leur pertinence, puisque cette nouvelle loi ne précise rien au sujet du taux d'effort et d'occupation.

Une commissaire propose que l'on ôte de l'alinéa 4 la formulation « par analogie ».

Le président met aux voix l'amendement article 2, alinéa 4.

⁴ *Sauf disposition contraire (...), du 4 décembre 1977 sont applicables ~~par~~ analogie.*

Pour: 5 (3 S, 2 Ve)

Contre: 8 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC)

Abstentions: –

Cet amendement est refusé.

Alinéa 5 (ancien 4):

Plusieurs commissaires proposent de remplacer le terme convention par le terme contrat, cela est en référence à l'alinéa 3 de l'article 1. Cette modification est jugée pertinente. Par ailleurs plusieurs commissaires se demandent à quels règlements il est fait référence. Il est confirmé qu'il s'agit de la LGL et de son règlement d'application, qui règle les relations entre l'Etat et les fondations immobilières de droit public ou les entités bénéficiant de subventions LGL.

Le président met aux voix l'amendement article 2, alinéa 5.

⁵ *Pour le surplus, les rapports entre l'Etat et les propriétaires de logements d'utilité publique sont définis par le règlement **et par contrat**.*

Pour: 13 (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC, 1 MCG)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

Cet amendement est accepté.

Alinéa 6: adopté sans modifications

Cet alinéa permet de transmettre un terrain acquis par le droit de préemption aux entités concernées par la loi sur les logements d'utilité publique, ce qui n'est pas possible actuellement. La plupart des terrains seront remis en droit de superficie.

Le président met aux voix l'article 2 ainsi amendé.

Pour: 13 (2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC, 1 MCG)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

L'article 2 est accepté.

Article 3

Cet article a été un des plus discuté de ce projet de loi. Il concerne la gestion de la transition lors de l'acquisition d'immeubles existants. Certains commissaires de droite ne sont pas très favorables aux acquisitions d'immeubles. Cependant ils estiment que, si l'Etat achète des immeubles, ceux-ci doivent immédiatement devenir des logements d'utilité publique. Par conséquent, l'UDC propose un amendement pour résilier immédiatement les baux des personnes ne correspondant pas aux normes de taux d'occupation et de taux d'effort. Les libéraux estiment que certains profiteront de la situation et persisteront à rester dans des logements qui ne leur sont pas destinés. Les commissaires vertes et socialistes rappellent que l'Etat gère déjà des baux privés actuellement, et que les personnes qui ne correspondent pas aux normes seraient simplement au bénéfice d'un contrat de bail usuel, sans subvention. On peut même y voir un bénéfice pour l'Etat, d'une part ces personnes contribuent à améliorer le rendement de l'immeuble, puisqu'elles ne bénéficient d'aucune subvention, d'autre part cela contribue à la mixité au sein de l'immeuble.

Le département bénéficie déjà de quelques expériences de passage d'un immeuble à loyer libre à un d'immeuble HBM, notamment à la rue Hoffman. Dans ces immeubles 50 % des locataires correspondaient déjà aux normes, et sept ans après 25 % de locataires supplémentaires correspondent aux normes HBM.

Les Verts proposent un amendement qui permet de régler en douceur la transition notamment pour les personnes qui correspondent encore pour un temps au taux d'effort et au taux d'occupation mais qui savent que dans un futur proche elles n'y correspondront plus. Ils citent l'exemple d'une famille avec des jeunes adultes, qui sont sur le point de partir. Il serait injuste qu'une famille qui correspond aux normes au moment de l'achat, mais qui n'a plus une occupation conforme aux normes un an après, se voit résilier son bail, alors que des personnes seules dans un grand appartement et disposant de surcroît d'un revenu confortable ne reçoivent pas de résiliation.

Alinéa 1: *adopté sans modifications*

Alinéa 2:

Le président met aux voix l'amendement de l'UDC, article 3, alinéa 1.

¹ « *En cas d'acquisition (...) comme des logements d'utilité publique. Pour le cas où le taux d'effort et le taux d'occupation ne sont pas conformes à la*

loi lors du passage de l'immeuble en logement d'utilité publique, le bail des locataires est résilié pour sa plus prochaine échéance. »

Pour: 2 (2 UDC)

Contre: 6 (3 S, 2 Ve, 1 PDC)

Abstentions: 7 (1 PDC, 2 R, 3 L, 1 MCG)

Cet amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement des Verts, article 3, alinéa 2, lettre a.

*« a) aux locataires en place **qui en font la demande** et qui répondent aux normes applicables; »*

Pour: 7 (3 S, 2 Ve, 1 R, 1 L)

Contre: 5 (2 L, 2 UDC, 1 R)

Abstentions: 3 (2 PDC, 1 MCG)

Cet amendement est accepté.

Le président met aux voix l'article 3 ainsi amendé.

Pour: 9 (3 S, 2 Ve, 2 UDC, 1 R, 1 L)

Contre: –

Abstentions: 6 (2 PDC, 1 MCG, 1 R, 2 L)

L'article 3 est accepté.

Article 4

Alinéa 1: adopté sans modifications

M. Muller annonce que le Conseil d'Etat retire l'alinéa 2 du projet de loi en raison de la répartition trop rigide contenue dans celui-ci.

Alinéa 2 (ancien 3):

Un commissaire UDC propose que les organismes sans but lucratif puissent aussi bénéficier du crédit d'investissement. Dans un premier temps, cette proposition paraît séduisante, mais après réflexion une majorité de députés la refuseront. En effet, les terrains ou des immeubles acquis par l'Etat pour les logements d'utilité publique doivent rester en main publique. Il faut rappeler ici l'article constitutionnel 80A qui oblige à passer par le Grand

Conseil pour toute cession ou vente de biens immobiliers détenus par l'Etat à un tiers.

Pour les organismes à but non lucratif, il faudra passer par un contrat, et un droit de superficie.

Le président met aux voix l'amendement de l'UDC, article 4, alinéa 2.

² « *Le crédit est utilisé par l'Etat ou, au moyens de dotations de l'Etat, par des fondations de droit publics, des communes et des organismes sans but lucratif pour acquérir (...)* »

Pour: 2 (2 UDC)

Contre: 5 (2 S, 2 Ve, 1 L)

Abstentions: 5 (1 L, 1 R, 2 PDC, 1 MCG)

Cet amendement est refusé.

Le président met aux voix l'article 4 ainsi amendé.

Pour: 12 (2 S, 2 Ve, 2 UDC, 1 R, 2 L, 1 MCG, 2 PDC)

Contre: –

Abstentions: –

L'article 4 est accepté.

Article 5

Le Conseil d'Etat souhaite que les articles cinq à neuf deviennent des articles soulignés. Les articles 5 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10 deviendront respectivement les articles soulignés 9 ; 10 ; 11 ; 12 ; 13 ; 14. Ils ne seront donc pas publiés dans le recueil de loi.

Il est précisé que le capital de dotation est inscrit au patrimoine administratif car il poursuit un objectif de politique publique.

Le président met aux voix l'article 5 devenu article 9.

Pour: 9 (2 S, 2 Ve, 1 UDC, 1 L, 1 MCG, 2 PDC)

Contre: –

Abstentions: –

L'article est accepté.

Article 10 (souligné), ancien article 6

Alinéa 1:

L'alinéa 1 est adopté sans modifications.

Alinéa 2:

Un commissaire UDC souhaite une précision sur le rôle des 30 millions de ce projet de loi, en effet les personnes auditionnées ont allégué que les subventions aux logements ont baissés. Le conseiller d'Etat lui indique les tableaux qui figurent à la page 18 de l'exposé des motifs.

Une commissaire verte explique qu'il y a effectivement une baisse des dépenses de fonctionnement puisque les subventions HLM diminuent du fait de la sortie progressive des immeubles soumis à cette législation. Mais en parallèle il y a une augmentation des dépenses d'investissement du fait de ce projet de loi. A long terme on peut plutôt prévoir une diminution des dépenses par la stabilisation du parc de logements d'utilité publique.

Le président met aux voix l'article 10 (ancien art.6)

Pour: 12 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 1 MCG, 2 R, 3 L, 2 UDC)

Contre: –

Abstentions: –

L'article 10 est accepté à l'unanimité.

Article 11 (souligné), ancien article 7

Alinéa 1: *adopté sans modifications*

Alinéa 2:

Le président met aux voix l'article 11 (ancien art. 7)

Pour: 11 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 1 MCG, 2 R, 3 L, 1 UDC)

Contre: –

Abstentions: 1 (1UDC)

L'article 11 est accepté.

Article 12 (souligné)

Alinéa 1:

Le président met aux voix l'article 12 (ancien 8).

Pour: 11 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 MCG)

L'article 12 est accepté.

Article 13:

Cet article a suscité une petite discussion notamment au sujet de la rémunération effective de la dotation des fondations immobilières de droit public ou des fondations visées par ce projet de loi. La rémunération n'est pas perçue, mais elle est comptabilisée. L'application des normes IPSAS devrait clarifier ce processus. L'article est accepté mais suscite quelques interrogations quant à son application.

Le président met aux voix l'article 13 (ancien 9).

Pour: 8 (1 S, 2 Ve, 1 R, 3 L, 1 UDC)

Contre: –

Abstentions: 3 (1 PDC, 1 UDC, 1 R)

L'article 13 est accepté.

Article 14:

Le président met aux voix l'article 14 (ancien art. 10).

Pour: 11 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC)

Contre: –

Abstentions: –

L'article 14 est accepté.

Article 5: ancien article 11

Une commissaire verte souhaiterait que le Département du territoire soit aussi compétent pour l'application de cette loi puisqu'il est notamment concerné par le volet déclassement et aménagement du territoire.

Le conseiller d'Etat en charge du DCTI préfère qu'il n'y ait qu'un département compétent, le sien.

Le président met aux voix l'article 5 (ancien art. 11).

Pour: 11 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC)

Contre: –

Abstentions: –

L'article 5 est accepté.

Article 6: (ancien 12)

Le président met aux voix l'article 6 (ancien 12).

Pour: 11 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 MCG)

L'article 6 est accepté.

Article 7: (ancien 13)

La manière d'évaluer cette loi suscite une discussion nourrie. En effet il faudrait pouvoir évaluer avant la fin de la période de 10 ans si cette loi est vraiment efficace. Le protocole d'accord signé en décembre devrait être le garant de la poursuite des objectifs de cette loi. Il est vrai que la constitution du socle de logements d'utilité publique ne peut se mesurer les premières années puisqu'il y a une inertie dans la construction et la mise en œuvre des chantiers. Un commissaire socialiste propose un rapport intermédiaire. Le conseiller d'Etat propose de faire un rapport après neuf ans d'exercice pour voir s'il faut proroger la loi. Une commissaire Verte penche plutôt pour l'inscription du groupe de suivi dans la loi.

Le président met aux voix l'amendement socialiste, article 7, alinéa 1.

« Les effet de la présente loi sont évalués 5 ans après son entrée en vigueur. »

Pour: 3 (1 S, 2 Ve)

Contre: 6 (1 PDC, 2 UDC, 2 L, 1 R)

Abstentions: 3 (1 L, 1 R, 1 MCG)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement du conseiller d'Etat, article 7, alinéa 1.

« *Les effet de la présente loi sont évalués 9 ans après son entrée en vigueur.* »

Pour: 1 (1 S)

Contre: 8 (1 PDC, 2 UDC, 3 L, 2 R)

Abstentions: 3 (2 Ve, 1 MCG)

L'amendement est refusé.

L'alinéa 1 est adopté sans modifications.

L'alinéa 2 est adopté sans modifications.

Le président met aux voix l'article 7 (ancien 13).

Pour: 10 (2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC)

Contre: –

Abstentions: 2 (1 MCG, 1 S)

L'article 7 est accepté.

Article 8: (ancien 14)

Le président met aux voix l'article 8 (ancien 14).

Pour: 12 (1 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 PDC, 1 MCG)

Contre: –

Abstentions: –

L'article 8 est accepté à l'unanimité.

Article 15 souligné (article 4a nouveau):

Alinéa 1:

Les proportions décrites dans les différents alinéas qui suivent n'ont pas été discuté, puisqu'ils sont les fruits de l'accord intervenu entre les différents partenaires ; les députés ont souhaité respecter les termes du protocole d'accord.

Le président met aux voix l'alinéa 1, article 15.

Pour: 11 (2 Ve, 1 MCG, 1 PDC, 2 UDC, 2 R, 3 L)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

L'alinéa 1 est adopté.

Alinéa 2:

Le président met aux voix l'alinéa 2, article 15

Pour: 11 (2 Ve, 1 MCG, 1 PDC, 2 UDC, 2 R, 3 L)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

L'alinéa 2 est adopté.

Alinéa 3:

Une commissaire dépose un amendement pour préciser que la construction de logements coopératifs peut dépasser le quart du programme prévu, et qu'il ne faut pas limiter cette possibilité.

Le président met aux voix l'amendement article 15, alinéa 3

³ « *Dans les périmètres sis en zone de développement, (...) ou en coopérative d'habitation pour **au moins un quart** du programme. (...)* »

Pour: 9 (1 S, 2 Ve, 2 R, 2 L, 2 UDC)

Contre: –

Abstentions: 2 (1 L, 1 PDC)

Cet amendement est accepté.

Un député démocrate-chrétien propose un amendement pour le périmètre des communaux d'Ambilly, en effet ces terrains sont situés en zone villa et il aimerait qu'ils soient considérés comme tels.

Le conseiller d'Etat rappelle que l'amendement PDC met en péril l'accord trouvé par les partenaires du protocole d'accord sur le logement.

Le président met aux voix l'amendement de PDC article 15, alinéa 3

³ « ~~Dans les périmètres sis en zone de développement (...), ainsi que dans les périmètres des Communaux d'Ambilly (commune de Thônex), (...)~~ »

Pour: 1 (1 PDC)

Contre: 9 (1 S, 2 Ve, 2 R, 3 L, 2 UDC)

Abstentions: –

Cet amendement est refusé.

Le Président met aux voix l'alinéa 3, article 15

Pour: 11 (2 Ve, 1 MCG, 1 PDC, 2 UDC, 2 R, 3 L)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

L'alinéa 3 ainsi amendé est adopté.

Alinéa 4:

Cet alinéa pose la question de la pérennité de cette loi et de l'application des proportions fixées lors des déclassements après l'échéance de cette loi. Une commissaire verte propose que l'on fixe les proportions dans le projet de déclassement afin que le propriétaire ou le promoteur soit tenu d'appliquer les règles fixées. D'autre part il semblerait nécessaire de pouvoir prolonger les effets de ce projet de loi. Il semble pourtant qu'il sera nécessaire de passer par un projet de loi ultérieur puisque le financement est prévu sur 10 ans.

Un commissaire PDC propose formellement d'ajouter « à toutes les demandes déposées dans les 10 ans » pour que toutes les demandes formulées dans ce laps de temps soient concernées par ce projet de loi.

Le président met aux voix l'amendement PDC article 15, alinéa 4

⁴ « *La présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son entrée en vigueur. (...)* »

Pour: 11 (2 Ve, 1 PDC, 1 MCG, 2 UDC, 2 R, 3 L)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

Cet amendement est accepté.

Alinéa 5:

Cet alinéa a suscité une discussion quant aux dérogations possibles. Il semble utile de baliser la confiance et une commissaire Verte propose de commencer l'alinéa par le terme « exceptionnellement ».

Le conseiller d'Etat précise qu'il ne faut pas perdre de vue l'objectif de ce projet de loi, qui est de créer des logements d'utilité publique et que, si par extraordinaire on procédait à de multiples dérogations, l'objectif ne pourrait jamais être atteint.

Il propose de mettre l'adverbe exceptionnellement plus tôt dans la deuxième partie de l'alinéa, car dans le premier cas celui qui réalise les logements qui ne sont pas d'utilité publique doit offrir des compensations équivalentes dans le quartier. Il n'y aurait donc pas de dérogation à l'objectif.

La présidente met aux voix l'amendement de M. Muller, article 15 alinéa 5.

⁵ « *Si les circonstances l'exigent, (...). Dans des cas de peu d'importance, le département peut **exceptionnellement** renoncer à cette exigence.* »

Pour: 5 (2 Ve, 3 L)

Contre: 3 (1 MCG, 1 PDC, 1 UDC)

Abstentions: 3 (1 S, 2 R)

Cet amendement est accepté.

La présidente propose un dernier tour d'horizon.

- Pour **le groupe socialiste**, un seul commissaire est présent, et il est un peu embêté car lui-même s'abstiendra puisqu'il est membre d'une association qui est défavorable à ce projet de loi. Mais il annonce que le groupe socialiste soutiendra ce projet de loi.
- **Le groupe des Verts** se réjouit de l'aboutissement de ce projet de loi, qui est un des chantiers importants de cette législature. Les Verts sont évidemment favorables à ce projet de loi et ils espèrent qu'il contribuera à apporter un soulagement et une régulation au problème du logement à Genève.
- **Le groupe MCG** signale simplement qu'il est favorable à ce projet de loi.
- **Le groupe UDC** est également favorable.

- **Le groupe PDC** souligne que, en dépit de certains aspects le laissant sceptique, le parti démocrate-chrétien votera lui aussi ce projet de loi car le parti soutient la politique de consensus menée par le Conseil d'Etat afin de trouver une solution à la crise du logement.
- **Le groupe radical** annonce qu'il est lui aussi favorable à ce projet de loi.
- **Le groupe libéral** indique que malgré les sacrifices et investissements importants demandés par ce projet de loi, il votera ce projet de loi car il respecte les termes de l'accord négocié par les différents acteurs du logement à Genève.

Vote final – Projet de loi 10008 pour la construction de logements d'utilité publique

La présidente met aux voix le projet de loi 10008 ainsi amendé

Pour: 12 (2 Ve, 1 S, 1 MCG, 1 PDC, 2 UDC, 2 R, 3 L)

Contre: –

Abstentions: 1 (1 S)

Le projet de loi pour la construction de logements d'utilité publique est accepté.

Au bénéfice des explications qui précèdent, la Commission du logement vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés d'accepter le projet de loi 10008, tel qu'issu de ses travaux.

Annexe :

Commentaires de L'Asloca sur le projet de loi

Projet de loi (10008)

pour la construction de logements d'utilité publique

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 But et définitions

¹ Dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur de la loi, l'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements.

² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

³ Des logements d'utilité publique peuvent également être détenus par toute autre entité si celle-ci s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

Art. 2 Contrôle de l'Etat

¹ L'acquisition, la construction et l'exploitation de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.

² Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat.

³ Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins.

⁴ Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 sont applicables par analogie.

⁵ Pour le surplus, les rapports entre l'Etat et les propriétaires de logements d'utilité publique sont définis par le règlement et par contrat.

⁶ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le présent crédit d'investissement peuvent être cédés à une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique.

Art. 3 Protection des locataires

¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation au moyen du présent crédit d'investissement, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.

² Le taux d'effort et le taux d'occupation sont appliqués dès l'acquisition de l'immeuble :

- a) aux locataires en place qui en font la demande et qui répondent aux normes applicables;
- b) aux nouveaux locataires.

Art. 4 Crédit d'investissement

¹ Un crédit d'investissement global de 300 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour la constitution du parc de logements d'utilité publique.

² Le crédit est utilisé par l'Etat ou, au moyen de dotations de l'Etat, par des fondations de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire, acquérir et gérer des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.

Art. 5 Autorité compétente

L'autorité compétente pour l'application de la présente loi est le département des constructions et des technologies de l'information.

Art. 6 Exécution

Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution.

Art. 7 Evaluation et information du Grand Conseil

¹ Les effets de la présente loi sont évalués 10 ans après son entrée en vigueur.

² Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un rapport communiquant les résultats de cette évaluation.

Art. 8 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Art. 9 Inscription au patrimoine administratif

Le capital de dotation sera inscrit dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif sous « participation permanente – parc de logements d'utilité publique ».

Art. 10 Budget d'investissement

¹ Le crédit sera réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2007 sous les rubriques suivantes :

- 05.06.08.00 503 0 0653 (constructions, achats),
- 05.06.08.00 523 0 0650 (dotations).

² De 2007 à 2016, un montant annuel moyen de 30 000 000 F est inscrit au budget d'investissement de l'Etat de Genève. Le montant annuel inscrit au budget d'investissement ne peut pas dépasser le double de la moyenne annuelle, soit 60 000 000 F.

Art. 11 Financement et charges financières

¹ Pour la part affectée aux dotations, le financement du crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt hors cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts sont à couvrir par l'impôt.

² Pour la part affectée aux constructions, le financement du crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt dans le cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts et en amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Art. 12 Amortissement

¹ Pour la part affectée aux dotations, en raison de la nature de l'investissement, celui-ci ne donne pas lieu à amortissement.

² Pour la part affectée aux constructions, l'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 13 Rémunération du capital de dotation

Le capital de dotation fait l'objet d'une rémunération par les fondations bénéficiaires selon des conditions fixées par le Conseil d'Etat.

Art. 14 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Art. 15 Modifications à une autre loi

La loi générale sur les zones de développement (LGZD), du 29 juin 1957, (L 1 35) est modifiée comme suit :

Art. 4A (nouveau) Catégories de logements

¹ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30% du programme, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

² Dans les périmètres déclassés en zone de développement après le 1^{er} janvier 2007 et dont la zone primaire est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 15% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, d'une part, et la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison de 15% du programme, d'autre part, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

³ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole, ainsi que dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé des logements d'utilité publique pour au moins un quart du programme et des logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation pour au moins un quart du programme. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut être contraint de céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat

dans les plans financiers, 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

⁴ La présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son l'entrée en vigueur. A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.

⁵ Si les circonstances l'exigent, le Département des constructions et des technologies de l'information peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. Dans de tels cas, celui qui réalise des logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, de plan de zone, voire de la région considérée. Dans des cas de peu d'importance, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence.

COMMENTAIRE DU PROJET DE LOI 10008
SUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1er

Alinéa 1

Le projet de loi du Conseil d'Etat porte sur un objectif de constituer **dans un délai de 10 ans** un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton et accorde à cet effet un crédit de frs. 300 millions (cf. article 4 du projet de loi) limité également à une durée de 10 ans. Cette limitation dans le temps est totalement insatisfaisante. Le logement **relève d'une tâche permanente de l'Etat** (cf. article 10A de la constitution genevoise relatif au Droit au logement). La loi devrait donc être une loi de portée générale qui n'est pas limitée dans le temps et ses dispositions devraient être intégrées à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (ci-après LGL), afin d'éviter des redondances et des contradictions entre les deux lois en cause.

A ce sujet, le projet de loi 10008 comporte le même défaut que le projet de loi sur les logements pérennes, qui avait été présenté par le Conseil d'Etat lors de la dernière législature, à savoir les contradictions qu'il peut y avoir entre le projet de loi et la LGL. A ce sujet, il faut notamment relever que le projet de loi 10008 porte sur la construction de logements d'utilité publique, alors que cette notion n'est pas identique à celle retenue dans la LGL, qui est une loi **générale** portant précisément sur la construction de logements d'utilité publique, comme cela ressort expressément de l'article 1 et des dispositons y relatives de la LGL.

Face à cet imbroglio juridique, le plus simple serait de compléter la loi générale sur le logement et éviter des contradictions entre la LGL et les propositions législatives du projet de loi 10008. A ce sujet, la commission du logement avait demandé que les dispositions du projet de loi sur les logements pérennes soient intégrées à la LGL, ce que le Conseil d'Etat avait accepté, pour éviter des contradictions, des problèmes d'interprétation et des disputes judiciaires.

En ce qui concerne le socle de logements locatifs d'utilité publique, tel qu'il est prévu dans le projet de loi 10008, il correspond à 15% de parc locatif du canton, ce qui est insuffisant. Il devrait atteindre 20% au minimum, d'où la nécessité de supprimer la limitation de temps fixée à l'alinéa 1.

Alinéa 2

Contrairement à la LGL qui définit la notion de logements d'utilité publique par rapport à des catégories de logements (HBM, HLM, HCM et HM), le projet de loi 10008 ne définit pas la nature des logements dits d'utilité publique. Le projet de loi n'évoque pas les catégories de logements relevant de la notion d'utilité publique. Il ne fixe pas le montant des loyers applicables aux logements d'utilité publique et renvoie au règlement d'application la fixation du taux d'effort et du taux d'occupation. Cela n'est pas satisfaisant. Les barèmes des loyers et des taux précités sont très importants et doivent être fixés dans la loi pour donner une garantie aux locataires.

L'ASLOCA considère que les loyers des HBM ne devraient pas dépasser frs. 3'300.- la pièce l'an et frs. 4'200.- pour les loyers modérés, dont le contrôle permanent des loyers doit être

accepté par les propriétaires. Afin de réaliser des logements répondant à la majorité des habitants de notre canton, la mise à disposition de terrains dans le cadre du crédit de frs. 300 millions ne sera pas suffisante. Il faudra que l'Etat apporte une aide financière sous forme de subventions pour abaisser les charges d'exploitation des immeubles bon marché, plus particulièrement les charges financières découlant des crédits hypothécaires, à moins qu'une partie des dotations prévues à l'article 4 serve à financer des constructions, ce qui diminuera d'autant plus le nombre d'opérations qui pourront être réalisées.

Pour multiplier le nombre de projets de construction, il conviendrait, en bénéficiant de la garantie de l'Etat, de limiter si possible à 15% le ratio des fonds propres.

Or, le projet de loi 10008 n'aborde pas cette question fondamentale dans le cadre de la mise à disposition de logements à des loyers accessibles à la partie de la population qui est la moins favorisée. La loi est muette quant à l'attribution de subventions de fonctionnement (cf. article 7). Le Conseil d'Etat ne prend aucun engagement pour le maintien et l'augmentation des crédits de fonctionnement affectés aux logements sociaux et aux locataires (allocation de logement individualisée), le crédit de frs. 300 millions étant un crédit d'investissement.

Alinéa 3

Par ailleurs, il n'y a pas de raison de limiter à 50 ans la durée de vie des logements d'utilité publique et celle du contrôle des loyers par rapport à des entités privées à but lucratif, si on veut éviter de tomber dans le travers que le projet de loi vise à supprimer, à savoir renoncer aux logements HLM privés en raison de la durée de temps limitée de tels logements (à savoir de 20 ans, éventuellement 25 ans). Il s'agit d'être cohérents et veiller à ce que la pérennité des logements d'utilité publique soit garantie de manière permanente.

ARTICLE 2

Alinéa 1

L'acquisition de logements d'utilité publique - il s'agit probablement d'immeubles locatifs qui sont habités et qui ne constituent pas encore des logements d'utilité publique au sens de la loi - doit rester une exception. En ce qui concerne l'ASLOCA, la priorité doit porter sur la construction de nouveaux appartements locatifs pour répondre à la crise du logement. Il faudrait donc que la part du capital de frs. 300 millions ne dépasse pas 10 à 15% pour les acquisitions d'immeubles existants. A titre de rappel, l'achat d'immeubles de 1'500 appartements, pour les convertir progressivement en logements HBM, n'était pas satisfaisant par rapport aux 3'000 logements HBM prévus par l'initiative consacrée à ce but qui, sauf erreur, n'est toujours pas complètement atteint.

Alinéa 2

Le contrôle des loyers doit être défini de manière précise, le cas échéant par rapport à l'article 42 LGL. La référence à l'alinéa 3 du projet de loi prévoyant que les dispositions de la LGL sont applicables « *par analogie* » est totalement insatisfaisante, surtout en cas de divergences entre des textes de loi. Les dispositions de la LGL doivent, pour le moins, être applicables sans

réserves et l'emporter sur d'éventuelles divergences entre les deux lois. La seule solution satisfaisante, c'est d'intégrer les dispositions du projet de loi 10008 à la LGL, comme la commission du logement l'avait demandé par rapport au projet de loi sur les logements pérennes.

Alinéa 3

Comme indiqué sous article 1er, le contrôle des loyers ne devrait pas être limité à 50 ans en ce qui concerne les logements d'utilité publique détenus par des entités privées, tout particulièrement si elles poursuivent un but lucratif.

Alinéa 4

Comme indiqué ci-dessus, cette disposition de renvoi « par analogie » n'est pas acceptable, car cela permettrait d'adapter les dispositions de la LGL.

Alinéa 5

La cession des terrains acquis par l'Etat ou la Fondation créée à cet par la LGL devrait être prohibée, quelque soit le cessionnaire, afin de garantir la pérennité des logements bon marché.

ARTICLE 3

Cette disposition du projet de loi inquiète beaucoup l'ASLOCA. Les locataires d'un appartement se trouvant dans un immeuble acquis dans le but d'en faire un immeuble de logements d'utilité publique ne doivent pas être les victimes de ce transfert de propriété. Ils doivent pouvoir continuer à bénéficier de leur statut, quitte à ce que le nouveau propriétaire lui propose un échange d'appartements. La condition selon laquelle les contrats de bail des anciens locataires ne seraient pas résiliés est un leurre, puisque les critères de taux d'effort et d'occupation pourraient leur être appliqués.

ARTICLE 4

Alinéa 1

Actuellement l'effort financier pour le logement social correspond à un montant d'environ frs. 75 millions par année (dans le passé 100 millions) par rapport aux diverses prestations relatives au logement social. Il conviendrait de connaître la répartition de cette somme et de fixer des garanties pour l'ensemble des prestations de l'Etat dans le domaine du logement social.

En tout état de cause, le montant annuel de frs. 30 millions pour des constructions est totalement insuffisant. Il convient de savoir à quoi correspondent les dotations, qui devraient servir principalement à l'acquisition de terrains constructibles, et la part du crédit affecté à des achats éventuels d'immeubles. Dans ce second cas, ces acquisitions devraient être financées à 80% au moins par des hypothèques, afin d'utiliser le montant annuel de la manière la plus efficace en termes de logements réalisés.

Alinéa 2

Les dotations pour l'acquisition de terrains ou d'immeubles bâtis ne devraient pas être accordées à des institutions privées, y compris des sociétés coopératives d'habitation, certaines d'entre elles ayant été converties en PPE ou en logements qui n'ont pas le caractère de véritables coopératives. Les terrains acquis par les dotations de l'Etat devraient être mis en droit de superficie pour ces institutions et il serait préférable que ce soit également le cas pour les entités publiques pour s'assurer, à travers les contrats de superficie, que les conditions fixées puissent être contrôlées.

ARTICLE 7

Le texte relatif au financement n'est pas satisfaisant (cf. commentaire ci-dessus sous article 1, alinéa 2).

ARTICLE 15

Cet article modifie la loi générale sur les zones de développement (ci-après LGZD) en y introduisant un article 4A nouveau, qui déroge aux principes et aux règles relevant de cette loi. La modification des conditions d'application de la LGZD remet en cause le but de la loi, à savoir que *« les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général »*.

Les pourcentages de logements locatifs prévus dans les zones de développement sont totalement insuffisants, ce d'autant plus que dans les zones ordinaires il se construit de plus en plus de logements en PPE (sans parler des villas) au détriment des logements locatifs. Vu le déséquilibre actuel au profit de la PPE, il faudrait construire au moins 80% de logements locatifs dans les zones de développement (comme c'est le cas jusqu'à présent), dont la moitié devrait être des logements d'utilité publique. En ce qui concerne les zones de développement existantes, l'importante réduction de constructions de logements locatifs au profit de logements à vendre en PPE constitue une régression très importante, qui est inacceptable pour les locataires.

En ce qui concerne les zones de développement qui pourraient être créées, plus particulièrement applicables la zone agricole comme zone de fond, les terrains devraient être acquis par les collectivités publiques et être affectés à des logements locatifs. C'est le seul moyen de maintenir le prix du terrain à un montant bas et éviter la spéculation qui se développera très rapidement, car le prix du terrain - dans le marché libre - s'aligne sur le prix des terrains des zones à bâtir existantes.

La limitation de la durée de l'article 4A nouveau, qui est de 10 ans seulement, aura des conséquences particulièrement néfastes, puisque les conditions fixées dans cet article tomberont à cette échéance. Il est fort probable que peu d'immeubles seront construits dans ce laps de temps sur des terrains agricoles déclassés, vu la durée des procédures de déclasserment et d'autorisations de construire. De plus, les propriétaires des terrains à déclasser les gèleront

- 5 -

pour se soustraire aux conditions posées. Au demeurant, celles-ci ne permettront pas de bénéficier de terrains bon marché.

L'application des normes HM n'est, pour le surplus, pas satisfaisante pour réaliser de véritables logements sociaux. Il faudrait reprendre les normes des logements HBM et **HLM uniquement pour les logements d'utilité publique**, soumis à un contrôle permanent des loyers.

Enfin, la dérogation très large prévue à l'alinéa 5 pourrait avoir un effet néfaste important quant à l'équilibre des différentes catégories de logements.