

Date de dépôt: 30 janvier 2001

Messagerie

Rapport

de la Commission législative chargée d'étudier la validité de l'initiative populaire 116 « Pour un toit à soi »

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la <i>Feuille d'avis officielle</i> le | 22 septembre 2000 |
| 2. Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le | 22 décembre 2000 |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la Commission législative, au plus tard le | 22 juin 2001 |
| 4. Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contre-projet, au plus tard le | 22 mars 2002 |
| 5. En cas d'opposition d'un contre-projet, adoption par le Grand Conseil du contre-projet, au plus tard le | 22 mars 2003 |

Rapporteur : M. Etienne Membrez

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission législative a examiné, dans sa séance du 19 janvier 2001, sous la présidence de M^{ne} Vèrène Nicollier, la recevabilité de l'initiative populaire 116 « Pour un toit à soi », lancée par la Chambre genevoise immobilière. M. C. Friederich, secrétaire-adjoint du DJPT, a assisté la commission dans ses travaux.

Rédigée en termes généraux, cette initiative – non formulée – demande au Grand Conseil de légiférer aux fins de faciliter l'acquisition de son propre logement par ceux qui le souhaitent.

Sur le point de la recevabilité **formelle** – unité de la matière – unité de la forme et du genre, la commission a constaté que l'initiative ne posait pas de problème. Prônant l'accession à la propriété, l'initiative a tout d'abord quant à sa matière un but unique et bien défini. L'unité de la forme, ensuite, est également respectée, puisque « non formulée », elle laisse au législateur toute latitude pour la concrétiser. Quant à l'unité du genre, elle renvoie au Grand Conseil le soin de réaliser les objectifs qu'elle poursuit, selon le mode normatif de son choix : la loi ou la constitution.

S'agissant de la recevabilité **matérielle**, certains membres de la commission se sont posé des questions, notamment au niveau de son exécutabilité. Tout en prenant acte que le texte de l'initiative lui-même demandait de trouver des solutions pour réaliser l'épargne-logement dans le cadre du droit fédéral, des doutes ont été émis quant à la concrétisation possible de l'initiative au niveau de l'aménagement du territoire, plus précisément en ce qui concerne la compensation de toute réduction de droits à bâtir. Ces membres de la commission ne voient pas comment il sera possible d'y procéder concrètement. Ils font également ressortir que l'initiative, dans sa dernière invite, demande ni plus ni moins d'annuler les dispositions sur les congés-ventes, mais une initiative peut parfaitement remettre en cause le droit cantonal en vigueur.

La commission reconnaît qu'il y aura des problèmes à résoudre dans le traitement de cette initiative, mais qu'ils ne constituent pas, globalement parlant, des motifs d'irrecevabilité au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral, très largement en faveur de la validité des initiatives. En outre, si un point est plus discutable qu'un autre, c'est l'ensemble de l'initiative cherchant à favoriser l'accession à la propriété qu'il y a lieu de prendre en considération.

La Commission législative, par 4 oui (1 AdG, 1 R, 1 DC, 1 L) et 4 abstentions (1 AdG, 2 S, 1 Ve), est entrée en matière sur cette initiative, l'a déclarée recevable et vous propose, Mesdames, Messieurs les députés, de la suivre dans ses conclusions.

Lancement d'une initiative

La Chambre genevoise immobilière a lancé l'initiative populaire intitulée “ Pour un toit à soi ”, qui a abouti.

Le tableau ci-dessous indique les dates ultimes auxquelles cette initiative doit être traitée aux différents stades du processus d'examen des initiatives prévus par la loi.

- | | | |
|----|---|--------------------------|
| 1. | Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la <i>Feuille d'avis officielle</i> le | 22 septembre 2000 |
| 2. | Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le | 22 décembre 2000 |
| 3. | Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la Commission législative, au plus tard le | 22 juin 2001 |
| 4. | Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contre-projet, au plus tard le | 22 mars 2002 |
| 5. | En cas d'opposition d'un contre-projet, adoption par le Grand Conseil du contre-projet, au plus tard le | 22 mars 2003 |

Initiative populaire

“ Pour un toit à soi ”

Les citoyens soussignés, électeurs et électrices dans le canton de Genève, en application des articles 64 et 65 de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et des articles 86 à 93 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative non formulée, qui demande au Grand Conseil de légiférer aux fins de faciliter l'acquisition de son propre logement par ceux qui le souhaitent, notamment en modifiant les dispositions relatives à :

L'épargne-logement

Celui qui souhaite devenir propriétaire doit pouvoir constituer des fonds propres suffisants à des conditions attrayantes. Il faut, à cet effet, élaborer un système cantonal d'épargne-logement qui exploite tous les avantages, fiscaux notamment, autorisés par le droit fédéral en vigueur au moment de la concrétisation de l'initiative.

L'aménagement du territoire

A Genève, les terrains à bâtir deviennent rares. Ainsi, dans l'intérêt général de la population et afin de prévenir la pénurie de logements, nous demandons :

- a) toute réduction de droits à bâtir doit être entièrement compensée ;
- b) la loi doit permettre, sous réserve du préavis de l'exécutif communal, la construction de logements en propriété individuelle à celui qui le souhaite.

L'élargissement du marché des logements

En raison de la législation défavorable à la propriété individuelle, celui qui veut acquérir un appartement doit généralement acheter un appartement neuf. Or, le coût des appartements anciens est souvent inférieur. Il convient ainsi de permettre, sans restrictions cantonales et en garantissant la protection des locataires fondée sur le droit du bail, l'achat de tout appartement lorsque l'acquéreur entend y établir son domicile.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Démocratisons la propriété de son logement !

Parmi les rêves que nous nourrissons tous, devenir propriétaire de son logement figure en bonne place.

Or, après Bâle-Ville, Genève est le canton suisse qui compte le moins de propriétaires. Pour aider les locataires genevois à réaliser leur rêve, la Chambre genevoise immobilière lance deux initiatives populaires.

La propriété est l'une des valeurs fondamentales de notre société. Alors que bien des repères ont tendance à disparaître, la propriété individuelle peut et doit rester une référence solide.

En devenant propriétaire, on constitue un patrimoine pour sa famille. De plus, le propriétaire prend un soin particulier de son environnement. Ces éléments sont conformes à la notion de développement durable, qui doit guider les options à prendre pour le futur. Le développement de la propriété individuelle contribue par ailleurs à la prospérité de la société.

Nos propositions

Celui qui veut devenir propriétaire rencontre deux problèmes majeurs : le coût du logement qu'il souhaite acquérir et son financement. En particulier, il est difficile de réunir 20 % de fonds propres.

Ce qui est rare est cher. Par le biais d'une initiative non formulée, l'initiative «Pour un toit à soi», nous proposons de permettre la mise sur le marché de plus de logements en propriété. Nous demandons, d'une part, que l'aménagement du territoire genevois s'ouvre à la propriété individuelle. Nous voulons, d'autre part, que tout appartement existant puisse être acheté par celui qui veut y établir son domicile.

Cette initiative contient une troisième invite, qui vise, elle, à faciliter la constitution des fonds propres nécessaires à l'achat de son logement. Il s'agit d'élaborer un système d'épargne-logement performant, qui permettrait notamment à l'épargnant de déduire de son revenu les montants versés sur son compte d'épargne-logement.

L'initiative «Pour un toit à soi» est une initiative non formulée. Cela signifie qu'elle devra être concrétisée par le Grand Conseil.

