

Lancement d'une initiative

L'Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA) a lancé l'initiative constitutionnelle cantonale intitulée « Stop aux loyers abusifs et à la pénurie de logements : 10 mesures urgentes ! », 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 Feuille d'avis officielle le	5 novembre 2007
2. Dépôt du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le	5 février 2008
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	5 août 2008
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 contreprojet, au plus tard le	5 mai 2009
5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, au plus tard le	5 mai 2010

Initiative populaire

« Stop aux loyers abusifs et à la pénurie de logements : 10 mesures urgentes »

Les soussignés, électrices et électeurs dans le canton de Genève, en application des articles 64 et 65A 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 de révision partielle de la constitution genevoise, ayant la teneur suivante:

Article unique

La constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, est modifiée comme suit:

Art. 10B Mesures pour la construction de logements concrétisant le droit au logement (nouveau)

Aux fins de concrétiser les mesures énoncées à l'article 10A, alinéa 3, dans le cadre de la politique sociale du logement répondant aux besoins reconnus de la population, l'Etat prend, dans les limites fixées par le droit fédéral, les mesures constructives, financières et d'aménagement du territoire suivantes, appliquées prioritairement dans les zones de développement:

Lutte contre la spéculation et priorité à la construction de logements à bas loyers

- a) Les terrains situés dans les zones de développement destinées au logement doivent être affectés à 80% au moins à des appartements locatifs, dont les loyers sont soumis à un contrôle de l'Etat, durant 20 ans au moins, fondé sur les coûts d'exploitation et d'entretien. Ces logements doivent répondre, par le nombre de leurs pièces, leur type et leurs loyers, à un besoin prépondérant d'intérêt général. En règle générale, ils doivent être accessibles aux familles et personnes dont le revenu net est inférieur à 70 000 F l'an.

Le 20% des logements restants peut être affecté à des appartements mis en vente qui doivent répondre, par la dimension et le nombre de leurs pièces (sept au maximum) leur type, et leur prix de vente, à un besoin prépondérant d'intérêt général.

- b) Les bâtiments d'habitation réalisés dans les zones de développement font l'objet de plans financiers soumis au contrôle du Conseil d'Etat. Ces plans doivent comporter un prix des terrains à 650 F le m² au maximum pour un taux d'utilisation du sol de 1,2 m² de plancher pour 1m² de terrain. Ce prix peut être majoré proportionnellement si ce taux est augmenté. Les bâtiments situés sur ces terrains sont acquis à leur valeur vénale, en tenant compte de leur vétusté. Les locations sont soumises à un bail type adopté par le Conseil d'Etat, après avoir consulté les milieux des locataires et des milieux immobiliers.

Construction de logements sociaux d'utilité publique par des institutions sans but lucratif

- c) Les logements locatifs mis en construction, en zones de développement, sont affectés à concurrence de 50% au moins à des logements d'utilité publique dont les loyers ne doivent pas dépasser 3 200 F la pièce l'an pour les logements bon marché et 4 200 F la pièce l'an pour les logements à loyers modérés. Ces logements bénéficient, si nécessaire, de l'aide financière de l'Etat. La loi fixe les conditions à remplir par les locataires de ces logements.
- d) L'Etat prélève sur son budget et affecte chaque année un montant minimal de 75 000 000 F à un Fonds destiné à l'acquisition de parcelles immobilières, à des dotations de fonds propres ou à l'abaissement des charges immobilières aux fins de réaliser des logements d'utilité publique et de permettre dans la durée l'application des loyers fixés au paragraphe c) ainsi qu'au versement d'allocations de logement personnalisées. Les terrains ou immeubles acquis par l'argent de ce Fonds sont mis en droit de superficie à des institutions, répondant aux exigences du paragraphe e), par l'Etat ou une fondation publique affectée à cette tâche. Les responsables du Fonds et de la fondation publique doivent comprendre des représentants des associations de locataires d'importance cantonale. Ces biens immobiliers sont inaliénables, à moins qu'une loi d'aliénation ne soit soumise au peuple.
- e) Pour bénéficier de l'aide de l'Etat au sens du paragraphe d), les logements d'utilité publique doivent être propriété de collectivités, établissements ou fondations de droit public ou d'institutions de droit privé sans but lucratif, telles que les coopératives d'habitation, qui acceptent que les loyers de ces logements soient soumis à un contrôle permanent des loyers, au sens du paragraphe a), pour assurer la pérennité de l'affectation sociale de ces logements au terme de la période de subventionnement.

Acquisition de terrains pour la construction de logements et octroi de droits de superficie

- f) L'Etat et subsidiairement les communes bénéficient d'un droit de préemption qualifié sur tous les terrains situés en zones de développement. Il en est de même pour les terrains d'une surface non bâtie d'au moins 3 000 m² situés en zone agricole qui sont susceptibles d'être déclassés pour la construction de logements locatifs d'utilité publique, conformément aux critères du plan directeur cantonal. Ce droit de préemption peut être exercé à la condition que ces terrains servent, dans le cadre de droits de superficie, à des logements dépendant de l'une ou de l'autre des institutions répondant aux exigences du paragraphe e). En cas de litige sur le prix d'achat notifié par le préempteur, celui-ci est fixé par l'autorité judiciaire compétente. La loi fixe les délais et les modalités d'exercice du droit de préemption.
- g) Vu le manque de terrains à bâtir pour des logements bon marché répondant à la politique sociale du logement et afin de maintenir dans ce but le prix de ces terrains aussi bas que possible, des terrains situés en zone agricole peuvent être déclassés dans le respect du plan directeur cantonal. Ces terrains doivent en règle générale être affectés à des zones de développement, d'une surface de 3000 m² de terrain au moins, destinées à des appartements locatifs, dont 65% au moins d'utilité publique, sous réserve de locaux d'activités au rez-de-chaussée, ou à la réalisation d'équipements d'intérêt public. Pour éviter la spéculation, l'Etat est chargé de se porter acquéreur de ces terrains, dont l'aliénation est déclarée d'utilité publique, avant leur déclassement et de les mettre en droit de superficie à des institutions répondant aux exigences du paragraphe e). Les plans financiers doivent comporter un prix des terrains déclassés ne dépassant pas en principe 100 F le m². Les bâtiments situés sur ces terrains sont acquis à leur valeur vénale, en tenant compte de leur vétusté.

Utilisation rationnelle des terrains et construction d'immeubles économiques à taille humaine

- h) Vu la pénurie de terrains à bâtir dans le canton et dans le but de construire des logements économiques, y compris quant à leur entretien, et répondant à la sécurité contre le feu, les immeubles de logements, bâtis en zones de développement, comportent, sauf exception des zones villageoises ou en raison de conditions constructives particulières, un gabarit de 4 niveaux au minimum et de 8 niveaux au maximum, soit un gabarit pouvant atteindre 24 mètres à la corniche, avec un taux

d'utilisation du sol de 1,2 au moins, appliqué de manière rationnelle et harmonieuse.

- i) Les montants figurant dans le texte du présent article peuvent être adaptés tous les deux ans à l'indice genevois des prix à la consommation à compter du 1^{er} janvier 2007.

Dispositions finales

Les dispositions de l'article 10B sont immédiatement applicables dès leur adoption par le peuple, y compris aux projets de construction dont l'autorisation n'est pas entrée en force. La part des actifs transférés au canton de Genève par la Banque Nationale Suisse, qui est affectée à la construction de logements en vertu de l'initiative populaire IN 133, s'ajoute au montant du paragraphe d) au cas où le peuple adopte ladite initiative.

EXPOSÉ DES MOTIFS

La crise du logement frappe durement la population genevoise, qu'il s'agisse de locataires ou de personnes qui veulent accéder à la propriété. Les milieux immobiliers en profitent d'une manière indécente. Les congés se multiplient. Les évacuations sont menées sans pitié. Il n'y a plus de logements d'urgence disponibles. Les loyers explosent, notamment lors des changements de locataires avec des augmentations de 40 à 50%, quand ils ne sont pas doublés !

Ces hausses de loyer ont pour effet d'augmenter fortement les loyers, qui sont considérés comme « normaux » par les milieux immobiliers, ce qui entraîne des augmentations de loyers pour tous les locataires. Les travaux d'entretien dans les appartements ne sont pas effectués, le propriétaire considérant que les locataires en place sont des privilégiés ! La pénurie de logements incite les locataires aisés à acheter une villa ou un appartement et ils s'aperçoivent que les prix de vente ont également explosé à cause de la crise.

La nouvelle politique du Conseil d'Etat consiste à favoriser la construction de logements à vendre, qui ne sont accessibles qu'à une minorité de locataires, et à limiter la construction de logements locatifs, tout en supprimant le versement de subventions destinées aux logements bon marché. C'est une véritable provocation à l'égard de la plus grande partie de la population. Face à cette régression sociale et à l'incapacité du Conseil d'Etat de mener une politique dynamique de construction de logements locatifs bon marché, l'ASLOCA lance une initiative populaire avec l'AVIVO et la FAQH (Fédération des associations de quartiers et d'habitants) portant sur 10 mesures concrètes, à savoir :

1. Donner la priorité à la construction de logements locatifs bon marché dans les zones de développement qui ont été conçues à cet effet, à savoir 80% d'appartements locatifs et 20% au maximum d'appartements à vendre.
2. Garantir que les loyers de ces appartements seront accessibles à la majorité de la population en fonction des revenus des locataires.
3. Instituer un contrôle permanent des loyers pour les appartements bénéficiant de l'aide de l'Etat.

4. Veiller à ce que la moitié de ces appartements ait des loyers ne dépassant pas :
 - 270 F la pièce, par mois, pour les loyers bon marché;
 - 350 F la pièce, par mois, pour les loyers modérés.
5. Maintenir l'effort financier actuel de l'Etat pour la construction de logements à loyers modérés, soit un montant annuel de 75 millions de francs au moins, versé sur un fonds pour le logement.
6. Accorder des subventions à la construction de logements uniquement à des institutions publiques ou des institutions sans but lucratif, qui acceptent un contrôle permanent des loyers, afin de garantir la pérennité des logements bon marché construits avec l'aide de l'Etat. Il s'agit de mettre fin au gaspillage de l'argent public (5 milliards en cinquante ans) accordé à des logements HLM privés, dont les loyers ont pris l'ascenseur dès la fin du contrôle des loyers qui est, actuellement, limité à vingt ans seulement.
7. Décréter que les terrains acquis par l'Etat pour la construction d'appartements locatifs doivent rester propriété des pouvoirs publics et mis en droit de superficie à des institutions sans but lucratif. Ces terrains sont inaliénables, sous réserve d'une loi soumise au peuple.
8. Prévoir que les terrains situés en zone agricole, qui sont susceptibles d'être bâtis, soient affectés à des zones de développement destinées à la construction de logements locatifs. Ces terrains doivent être acquis par l'Etat ou les communes pour permettre la construction de logements locatifs, cela afin d'éviter la spéculation sur ces terrains bon marché, dont le prix ne doit pas dépasser 100 F / m².
9. Accorder, à cette fin, à l'Etat et aux communes un droit de préemption sur les terrains agricoles destinés à la construction d'appartements locatifs qui seront mis en droit de superficie à des institutions sans but lucratif. Les 65% des appartements devront être des logements bon marché ou à des loyers modérés soumis à un contrôle permanent des loyers.
10. Utiliser de manière rationnelle les terrains destinés à la construction de logements, afin de bâtir des immeubles locatifs économiques à taille humaine dans les zones de développement. Le taux d'utilisation du sol devra en principe être au moins de 1,2 m² de plancher pour 1 m² de terrain et les gabarits devront atteindre 4 à 8 niveaux.