

*Date de dépôt : 29 avril 2010*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

**à l'interpellation urgente écrite de Mme Irène Buche : Quel usage fait le Conseil d'Etat de son droit de préemption légal aux fins de construire des logements d'utilité publique ?**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 19 mars 2010, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

*La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) prévoit à son article 1 que, dans le but d'encourager la construction de logements d'utilité publique, l'Etat acquiert des terrains en usant notamment des droits de préemption et d'expropriation que lui confère la LGL.*

*L'article 3 al. 1 LGL précise que les biens-fonds faisant l'objet d'une modification des limites de zones au sens de la LaLAT (loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987), et les biens-fonds sis en zone de développement au sens de la LGZD (loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957), qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressées.*

*Dans le même alinéa, il est indiqué que le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la LGL.*

*L'Etat et les communes disposent donc d'un instrument essentiel pour obtenir la maîtrise de terrains, sur lesquels pourront être construits des logements d'utilité publique.*

*Au vu de la grave pénurie de logements sévissant actuellement à Genève et au vu du manque de terrains constructibles à disposition, il est fondamental que ce droit de préemption soit utilisé systématiquement par l'Etat, lorsque cela permet de construire des logements d'utilité publique.*

**Ma question est la suivante :**

*Comment le Conseil d'Etat a-t-il fait usage de son droit de préemption légal prévu par la LGL ces dix dernières années (nombre d'acquisitions de terrains, lieu et date de ces acquisitions, nombre de logements construits ou à construire en conséquence) et quelle est sa politique en la matière pour les cinq prochaines années ?*

## **REPONSE DU CONSEIL D'ETAT**

Chaque cas de préemption soumis au Conseil d'Etat est examiné attentivement au regard des possibilités de réalisation de logements. Les dossiers sont analysés sous l'angle de l'aménagement du territoire (statut de la zone de la parcelle considérée, possibilité d'un éventuel déclassement ou d'un développement à travers l'adoption d'un plan localisé de quartier) et sous l'angle de leur potentiel.

C'est ainsi qu'une parcelle déjà entièrement construite, bien que soumise au droit de préemption légal, ne sera pas retenue car elle n'offre à cet égard pas de potentiel constructible. 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.

Pour illustrer le propos, une analyse plus détaillée portant sur l'année 2009 montre que 111 dossiers ont été soumis au Conseil d'Etat. Dans 30 cas, les parcelles étaient entièrement construites. 20 transactions étaient effectuées en zone de développement 5 destinée à la construction de villas. A noter encore que, sur les 55 cas concernant des transactions faisant intervenir des professionnels de l'immobilier, il s'agissait dans 12 cas de partenaires publics (fondations de droit public ou communes). Dans 6 cas, les possibilités de développement existantes présentaient de telles difficultés pour la construction de logements d'utilité publique (faible densité, tissu parcellaire morcelé) qu'il n'a pas été jugé opportun de préempter.

Cela étant, l'Etat a exercé 20 fois son droit de préemption depuis 2000, selon le tableau figurant ci-dessous.

N°	Année	Commune	Parcelle (n=25)	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )	SBP (m <sup>2</sup> )	Etat
1.	2000	Onex	444	5D3	1'191	1'381	PLQ en force Projet FPLC
2.	2000	Onex	590	5D3	1'451	1'682	PLQ en force Projet FPLC
3.	2000	GE- Petit-Sac.	2599	5D3	1'020	-	PLQ à réviser
N°	Année	Commune	Parcelle (n=25)	Zone	Surface (m <sup>2</sup> )	SBP (m <sup>2</sup> )	Etat
4.	2000	GE-Plainp.	4129 (ex-1573)	4AD3	632	-	Terminé DDP coop.
5.	2000	Lancy	472	5D3	1'245	1'680	PLQ en force Projet coop.
6.	2001	Vernier	306	5D3	1'235	1'544	Echange prévu avec promoteur
7.	2001	GE- Petit-Sac.	676	5D3	317	570	Chantier
		GE- Petit-Sac.	678		273	491	
8.	2002	GE- Petit-Sac.	1222	5D3	1'004	1'295	PLQ Enquête tech.
9.	2003	Carouge	355	4BD3	1'363	2'140	DD instruite le 23.12.2009
		Carouge	1099	4BD3	723	1'135	
		Carouge	1355	4BD3	889	1'395	
10.	2003	GE- Petit-Sac.	1212	5D3	816	1'054	DD instruite le 09.04.2009
11.	2003	Vernier	989	4BD3	306	385	PLQ en force Parcelle isolée

12.	2003	Lancy	226	5D3	1'402	-	Pas de PLQ
		Lancy	227	5D3	77	-	
13.	2004	Lancy	527	5D3	1'595	-	Pas de PLQ Parcelle isolée
14.	2004	Onex	111	5D3	1'138	n.s.	Chantier
15.	2006	Meyrin	10440	4BD3	1'204	1'484	PLQ en force Parcelle isolée
<b>N°</b>	<b>Année</b>	<b>Commune</b>	<b>Parcelle (n=25)</b>	<b>Zone</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SBP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Etat</b>
16.	2007	Vernier	2734		-	-	Substitution par un promoteur
17.	2007	GE- Petit-Sac.	1642	5D3	977	1'366	DR acceptée le 01.02.2010
18.	2007	GE- Petit-Sac.	1643	5D3	1'206	1'688	DR acceptée le 01.02.2010
		GE- Petit-Sac.	1906	5D3	88	123	
19.	2007	Lancy	53	5D3	482	656	PLQ en cours 29754
20.	2007	GE- Petit-Sac	1426	5D3	248	-	Etude en cours

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

La chancelière :  
Anja WYDEN GUELPA

Le président :  
François LONGCHAMP