

Date de dépôt : 4 avril 2012

Réponse du Conseil d'Etat

à l'interpellation urgente écrite de Mme Sy Ivia Nissim : Le Conseil d'Etat désire-t-il vraiment la construction de LUP (logements d'utilité publique) ? Si oui, pourquoi ne soutient-il pas les communes quand, comme à Chancy, une possibilité de construction apparaît ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 16 mars 2012, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

Le Grand Conseil a reçu la copie d'un courrier (C 3018) adressé à MM. Muller et Favarger par la commune de Chancy. Dans ce courrier, la commune de Chancy explique qu'elle n'a pas été autorisée à exercer son droit de préemption concernant un terrain sur lequel elle entendait construire 100% de logements LUP.

Ce refus intervient au motif que « l'octroi d'une dotation LUP à une commune pour l'achat d'un terrain en zone de développement reviendrait à passer devant des promoteurs, ce qui est contraire à la politique de l'Etat ».

En Commission d'aménagement, un commissaire a exprimé sa peine à comprendre les raisons de ce refus quand on sait que la commune envisageait de construire 100% de logements LUP, contrairement aux promoteurs qui ne prévoyaient la construction que de 50% de logements LUP sur ce terrain.

Il lui a été répondu que, lors d'une vente d'un terrain, le Conseil d'Etat a 30 jours pour exercer son droit de préemption. S'il ne le fait pas, la commune sur laquelle se situe le terrain concerné peut à son tour décider d'exercer son droit de préemption ou non. En l'occurrence, le département peut conseiller une commune mais ne peut en aucun cas lui interdire de faire usage de son droit de préemption.

Ici l'Etat ne s'est donc pas opposé formellement au droit de préemption de Chancy mais au financement de cette préemption via le fonds pour l'acquisition de terrain pour faire des LUP annulant ainsi les chances de la commune de promouvoir un projet avec deux fois plus de LUP que ce que le promoteur privé fera.

Cette décision, strictement politique, revient à empêcher une commune à faible capacité financière d'accéder au fonds destiné aux collectivités publiques qui souhaitent faire du LUP et a pour effet direct de donner la priorité aux promoteurs privés même lorsque leurs projets répondent insuffisamment à l'intérêt général.

Sachant que le Conseil d'Etat a pour objectif de créer « un parc de logements d'utilité représentant à terme 20% du parc locatif cantonal, que, pour atteindre l'objectif, un montant de 35 millions de francs est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements »¹, et que « la LUP vise la constitution d'un parc durable de logements d'utilité publique sur l'ensemble du canton »², la démarche du département semble pour le moins singulière vu qu'elle diminue de 50% la possibilité de créer des LUP à Chancy.

Cette décision est un signe négatif donné aux communes alors que celles-ci sont constamment accusées de ne pas vouloir construire et que, lorsqu'elles le souhaitent, elles se voient privées de moyens.

A ma connaissance, la loi ne stipule pas que l'Etat fasse passer les promoteurs privés avant les collectivités publiques et l'interprétation faite par le Conseil d'Etat, de l'usage du fonds pour les LUP, ne doit en aucun cas se répéter.

Enfin, si le critère pour qu'une collectivité publique puisse accéder à ce fonds c'est qu'aucun promoteur ne s'intéresse aux parcelles visées, cela signifie que les collectivités publiques sont condamnées à construire sur des terrains qui n'intéressent personne, la mauvaise rentabilité programmée de ces promotions plombant ainsi les finances des communes ou de leurs fondations.

Ma question est donc la suivante :

Le Conseil d'Etat souhaite-t-il persister dans son choix politique de privilégier les promoteurs au détriment des collectivités publiques, tel que ce fut le cas à Chancy, impliquant ainsi une baisse de facto des objectifs quant à la construction de LUP ?

¹ http://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2010.pdf

² *ibid*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

S'agissant de la construction de logements d'utilité publique (LUP), le choix du Conseil d'Etat est d'atteindre l'objectif fixé dans la loi de réaliser un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton et de contribuer plus généralement à la construction de logements dont notre canton a besoin.

Pour y parvenir, le Conseil d'Etat peut s'appuyer, d'une part, sur les obligations fixées à l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (ci-après : LGZD), qui fixe les catégories de logements à réaliser, et, d'autre part, sur les moyens financiers alloués par le Grand Conseil.

Son choix politique n'est pas de privilégier les uns ou les autres, mais de s'assurer que l'objectif général est poursuivi en allouant les ressources de la manière la plus adéquate.

A ce titre, dans la règle et de pratique constante, il n'exerce pas son droit de préemption dans le cadre d'une transaction qui fait intervenir un professionnel de l'immobilier. Ceci est en effet une indication qu'un programme de logements va être mené à bon terme et dans le respect de l'article 4A de la LGZD. L'objectif de réalisation de logements est ainsi satisfait de manière adéquate. Demeurent réservées des exceptions, notamment si le montant de la transaction excède sensiblement les valeurs admises.

Il peut ainsi mener avec les moyens financiers qui lui sont alloués une politique foncière active. Depuis l'introduction de la LUP près de 42'000 m² de terrains en zone de développement ont été acquis depuis le 31 juillet 2007 grâce au fonds LUP, pour un montant investi avoisinant 59'000'000 CHF. Ceci concourt efficacement à la poursuite des objectifs en matière de réalisation de LUP.

Le Conseil d'Etat estime qu'il n'est pas opportun d'utiliser l'outil légal du droit de préemption institué par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) comme un outil généralisé de politique foncière aux fins de réalisation des objectifs de la LUP. Outre que les moyens financiers actuels ne seraient pas suffisants, il faut également tenir compte du fait que cet exercice peut ponctuellement provoquer des retards dans les délais de réalisation en raison des procédures juridiques qui peuvent en découler.

Dans le cas d' espèce, la commune, qui dispose d'un choix privilégié en matière d'exercice du droit de préemption au titre de l'article 3, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, a exprimé une intention qu'il lui appartient de concrétiser, cas échéant, en recourant à un mode de financement approprié.

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'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Pierre-François UNGER