

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Anne Emery-Torracinta, Michèle Künzler, Christian Brunier, Laurence Fehlmann Rielle, Mathilde Captyn, Alain Etienne, Pablo Garcia, Véronique Pürro, Roger Deneys, Alberto Velasco, Françoise Schenk-Gottret et Lydia Schneider Hausser

Date de dépôt : 1^{er} septembre 2008

Projet de loi modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I 4 05)

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

Art. 1 Modifications

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit:

Art. 3, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les bien-fonds faisant l'objet d'une modification des limites de zones, au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, et les bien-fonds sis en zone de développement, au sens de la 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. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la présente loi ou pour la création de logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (I 4 06).

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les député-e-s,

Le présent projet de loi a pour but d'élargir le droit de préemption à la création de logements d'utilité publique (LUP).

En effet, les auteur-e-s du présent projet de loi constatent que les communes fortement urbanisées ne peuvent faire fonctionner leur droit de préemption lorsqu'elles désirent acquérir des immeubles déjà construits, à l'occasion d'une vente, car tous les terrains qui sont proposés à la vente sont déjà bâtis, parfois avec des objets immobiliers intéressants ou qui ont un fort besoin de rénovation.

Cependant le droit de préemption n'est envisageable que s'il y a construction de logements. Selon les informations reçues du DCTI, la rénovation d'un immeuble n'est pas suffisante pour permettre la préemption. Cette restriction a pour conséquence que les communes, ou leurs fondations de droit public, ne peuvent acquérir d'objets intéressants.

Or, dans le cadre des travaux préparatoires à la loi pour la construction de LUP, il a été prévu globalement un tiers d'acquisition de LUP par les collectivités publiques. La loi prévoit en effet un crédit annuel de 30 millions de francs pendant dix ans, qui doit être affecté à la construction, l'acquisition et la gestion de LUP par les collectivités publiques¹. Ce montant constitue un potentiel d'environ 1000 LUP par an, dont une grande majorité devrait faire l'objet d'acquisitions les premières années². De même, dans les commentaires relatifs à l'Accord sur le logement conclu par les membres du GCL le 1^{er} décembre 2006, il a été admis comme hypothèse que 30 à 40% de ces logements seraient acquis (logements existants), le solde étant construit³.

¹ Art. 4 de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24-25.05.2007. <http://www.geneve.ch/grandconseil/data/loisvotee/L10008.pdf>

² p. 17 du PL 10008 du 1.03.2007
<http://www.geneve.ch/grandconseil/data/texte/PL10008A.pdf>

³ pp. 35 et 41 du PL 10008 du 1.03.2007
<http://www.geneve.ch/grandconseil/data/texte/PL10008A.pdf>

Il est très difficile pour une commune ou l'Etat d'acquérir une parcelle sans faire usage du droit de préemption. En conséquence, l'acquisition d'une parcelle destinée à la création de LUP est rendue quasiment impossible dans les communes déjà urbanisées, puisqu'elles sont toutes déjà bâties. Ces communes ne peuvent en effet acquérir une parcelle déjà bâtie et transformer les immeubles en LUP. Actuellement, leur seul moyen est de passer par une démolition-reconstruction du bien immobilier.

Avec la modification proposée, une commune, ou l'Etat, pourra acquérir, par le biais du droit de préemption, un immeuble déjà bâti et loué, et le transformer en LUP.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les député-e-s, de réserver un accueil favorable au présent projet de loi.