

Date de dépôt : 17 décembre 2008

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de 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 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I 4 05)

Rapport de majorité de M. Marcel Borloz (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Michèle Künzler (page 12)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Marcel Borloz

Mesdames et
Messieurs les députés,

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi 10321 a été étudié par la Commission du logement présidée par M^{me} Mathilde Captyn. La commission s'est réunie à cinq reprises pour étudier le projet de loi.

Le procès-verbal a été pris par M^{me} Isabelle Coral. Le rapporteur la remercie pour la grande qualité de son travail.

Nous avons pu compter sur M. Mark Muller, conseiller d'Etat au DCTI, Mme Marie-Christine Dulon, directrice à l'office du logement (DCTI), et M. Philippe Favarger, directeur adjoint à l'office du logement (DCTI). Leur présence nous a permis de travailler avec efficacité et efficience.

La présidente passe la parole à M^{me} Michèle Künzler pour la présentation du projet de loi 10321

M^{me} Künzler indique que le projet de loi est né suite à l'exercice d'un droit de préemption impossible dans la commune d'Onex. Elle explique qu'actuellement une commune ne peut exercer son droit de préemption que si elle peut construire des logements. Elle indique que l'idée serait de pouvoir également acheter un immeuble par les biais d'un droit de préemption.

Elle indique qu'il s'agit de rajouter une phrase à la fin du texte de l'art. 3 al.1 :

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.)**

Suite à cette présentation la présidente passe la parole aux commissaires qui auraient des questions ou des remarques.

Un commissaire (S) précise que c'est un projet important dans le cadre des logements d'utilité publique. Il ajoute que c'est un instrument supplémentaire pour permettre d'atteindre le seuil LUP prévu par la loi.

Un commissaire (R) demande si la possibilité d'étendre le droit de préemption a été pensée dans le cadre de l'accord sur les LUP.

Il lui est répondu que l'acquisition d'immeuble a été évoquée, mais personne n'a remarqué que la LGL ne permettait pas d'acquérir des immeubles existants.

Un commissaire (L) indique que le droit de préemption est souvent contesté par les propriétaires qui invoquent la garantie de la propriété. Il constate qu'il serait non seulement inopportun, mais aussi conflictuel d'aller

plus loin. Il est étonné que le projet de loi incite à l'achat d'immeubles existant, car pendant une année, l'accent a été mis sur la construction de logements.

Un commissaire (PDC) se pose la question de l'utilité du projet de loi. Il constate qu'il reste la possibilité d'une vente de gré à gré entre le propriétaire et une fondation communale pour le logement. Il se demande s'il est nécessaire que l'Etat intervienne dans ce type de transaction.

Un député MCG pense qu'il serait utile que les communes et l'Etat soient plus flexibles. Il constate que si ces ventes étaient possibles, cela permettrait aux fondations d'investir dans des logements sociaux, par exemple.

Suite à ce premier tour de table, différentes auditions sont demandées par les commissaires. Il s'agit de :

1. M. Mark Muller, conseiller d'Etat.
2. L'ACG.
3. L'Association des promoteurs et constructeurs genevois.
4. M^{me} Carole-Anne Kast, Conseillère administrative de la Commune d'Onex.

Ces propositions sont acceptées à l'unanimité des commissaires présents

Audition de M. Mark Muller, conseiller d'Etat

M. Muller explique qu'il donnera sa position personnelle, car le Conseil d'Etat ne définit pas de position pour des projets de loi de députés.

Il considère que le droit de préemption qui s'étendrait aux immeubles de logements construits, n'est pas un instrument nécessaire. Il estime qu'il n'est pas souhaitable de l'intégrer dans la législation. Il considère que c'est une ingérence forte de l'Etat ou d'une commune dans une transaction privée et que cette ingérence se justifie si elle permet de réaliser un objectif d'intérêt public. Il indique qu'il est possible d'utiliser un droit de préemption lorsqu'il y a une déclaration d'utilité publique. Il constate qu'il existe une base légale quant à l'utilisation du droit de préemption lors de la construction de logements. Il pense que c'est aller trop loin que d'étendre le droit de préemption aux immeubles déjà construits.

Il n'est pas favorable au projet de loi. Il estime qu'il est possible d'atteindre l'objectif de 15% de LUP avec les moyens existants. Il estime qu'il est possible d'arriver à ce résultat par le biais de l'acquisition de logements de gré à gré et à l'avenir, par la construction de logements sur des

terrains, propriétés de collectivités publiques. Selon lui, l'acquisition de logements va devenir une voie minoritaire dans le plan de constitution du parc de LUP.

Audition de MM. Serge Dal Busco, président, et Alain Rütsche, Directeur général de l'Association des communes genevoises

M. Dal Busco indique que l'association a tendance à accepter que des droits supplémentaires soient conférés aux communes. Il ajoute que certaines communes déjà fortement urbanisées ont peu la possibilité de participer à la constitution du socle LUP. Il considère que le droit de préemption est un instrument appréciable. Il précise que cet instrument pourrait faire partie d'une politique liée à l'urbanisme, qu'il servirait notamment à l'amélioration de certains quartiers. Il cite l'exemple de logements sociaux qui seraient relativement « mal gérés » (mal entretenus).

Audition de MM. Patrick Pillet, président, et Andreas Fabjan, secrétaire général de l'Association des promoteurs et constructeurs genevois

M. Fabjan indique que le droit de préemption est susceptible de s'appliquer à toute vente de terrain en zone de développement. Juridiquement parlant, il indique que le droit de préemption est une restriction à la garantie à la propriété. Il précise qu'une telle restriction doit reposer sur une base légale, respecter le principe de proportionnalité et répondre à un intérêt public. S'agissant de la nécessité d'une base légale, la condition serait réalisée vu le texte du projet de loi. Par contre, concernant l'intérêt public et la proportionnalité, il considère que le projet de loi pose problème.

Il donne lecture d'un arrêt du Tribunal fédéral concernant la restriction du droit à la propriété en lien avec un droit un droit de préemption :

« L'Etat peut décréter l'expropriation dans le cadre de mesures d'intérêt général relevant de la politique sociale ou économique. En cette matière toutefois, les pouvoirs de la corporation publique sont si étendus et encore si mal définis que le principe ainsi posé risquerait de toucher très gravement le droit de propriété, si sa portée n'était pas d'emblée précisée. A cet égard, il y a lieu de souligner que la garantie de la propriété interdit aux cantons de prendre des mesures qui supprimeraient ou videraient de sa substance la propriété privée envisagée comme institution fondamentale de l'ordre juridique suisse » ATF 88 I 248 considérant II.3.

M. Fabjan indique que le Tribunal fédéral avait considéré que la garantie de la propriété était respectée dans la mesure où le droit de préemption ne pouvait être autorisé qu'aux fins de construction de logements.

Il considère que le projet de loi est un cas différent, car il vise toutes les ventes d'immeubles en zone de développement. Il constate que le droit de préemption tel qu'il est prévu viderait la garantie de la propriété de toute sa substance. Il rappelle que le droit de préemption permet à celui qui l'exerce de contester le prix.

Concernant l'intérêt public, M. Fabjan indique qu'il impose de faire un arbitrage. Il précise que cet arbitrage a été fait dans la LUP, qui prévoit précisément dans quelles proportions les logements subventionnés, les logements libres et la PPE doivent coexister. Avec le projet de loi, l'équilibre qui avait été négocié et voté serait totalement bouleversé. M. Fabjan explique que le projet de loi ne poursuit pas l'intérêt public tel qu'il existe aujourd'hui.

S'agissant du principe de proportionnalité, il explique que la mesure proposée doit être apte à atteindre le but visé et ne pas aller au-delà de ce qu'exige cet intérêt. Il constate que la mesure proposée va largement au-delà de ce qu'exige l'intérêt public, car ce dernier impose de créer du LUP, mais également du logement libre et de la PPE.

En résumé, il considère que la mesure proposée dans le présent projet de loi viole clairement la garantie de la propriété, car celle-ci serait vidée de sa substance.

Il a lu (dans l'exposé des motifs qui accompagne le projet de loi) que l'absence du droit de préemption était une restriction, alors que c'est le droit de préemption qui en est une. Il ne comprend pas pourquoi il n'est pas mentionné que les communes peuvent négocier de gré à gré pour acheter un immeuble.

Audition de M^{me} Carole-Anne Kast, conseillère administrative, commune d'Onex

M^{me} Kast indique que l'essentiel du territoire communal d'Onex est en zone de développement déjà bâti. Lors de chaque transaction immobilière portant sur la zone de développement, l'Etat envoie l'acte de vente à la commune et l'informe de son intention ou non de faire valoir son droit de préemption. Elle explique aux députés que pour pouvoir faire valoir un droit de préemption, la commune devrait détruire l'immeuble. Elle estime que c'est absurde, car la plupart des immeubles ont certes besoin de rénovations, mais leur destruction n'est pas justifiée. Elle indique que la commune est étonnée de recevoir systématiquement des courriers afin de savoir si elle

entend utiliser son droit de préemption alors qu'elle n'en a pas les moyens légaux.

M^{me} Kast estime que le projet de loi 10321 permettrait de pérenniser les loyers modestes en acquérant des immeubles et en les faisant entrer dans les systèmes LUP. Elle précise qu'Onex n'a pas accès aux moyens disponibles pour créer des LUP.

Discussions sur le projet de loi 10321

Un commissaire (L) estime que ce type de projet ne permet pas de construire alors qu'étant donné la pénurie de logements, il y a un grand besoin de construire des logements. Il considère même que le projet est très peu propice à la construction. Il ne comprend pas que des signataires du projet se prononcent contre la densification en ville et contre le déclassement et en même temps qu'ils proposent un projet contraire au droit fédéral. Il indique que le Tribunal fédéral estime que le droit de préemption est une quasi-expropriation, car la commune peut contester le prix si elle n'est pas d'accord. Il ne croit pas que le projet donne à la commune la possibilité d'acheter au même prix qu'un particulier, car dans ce cas, il y a la vente de gré à gré. Il précise, étant donné la jurisprudence du Tribunal fédéral, que la possibilité de donner un droit de préemption aux communes avec le moyen de contester le prix, est contraire au droit supérieur. Il ajoute qu'il faut un intérêt public fort pour permettre de restreindre un droit constitutionnel. Enfin, dans sa jurisprudence, le TF insiste sur le fait qu'il doit s'agir de construction de logements neufs, ce qui, par conséquent, exclut la possibilité proposée par ce projet de loi.

Un commissaire (R) a toujours cru que l'objectif des LUP était de construire des logements. Il constate que le projet ne propose pas de construire des logements et selon lui, l'intérêt public fort, consiste justement en la construction de logements.

Un commissaire (PDC) rappelle que la Ville de Genève n'a pas souhaité exercer son droit de préemption lorsqu'elle en a eu la possibilité. Il signale à ce propos que ce n'est pas une commune gérée par la droite. Il pense qu'il n'est pas utile de légiférer pour un seul cas s'étant présenté (Onex) et qu'il faut garder le sens des proportions. De plus, il a constaté que le système des ventes de gré à gré fonctionnait bien. Il se demande s'il est proportionnel aux enjeux de vouloir légiférer pour un seul cas. Il considère que le projet conduira à des blocages.

Une commissaire (Ve) rappelle que le projet est une proposition sur un point. Il s'agit de rajouter également le droit de préemption concernant la création de LUP.

Un commissaire (UDC) indique qu'un accord sur les LUP a été signé, accord avec lequel tout le monde était d'accord. Il ne comprend pas comment il est possible que certains contestent systématiquement la vente des terrains lorsqu'il y a une volonté de construire des LUP dans la mesure prévue par la loi.

Un commissaire (S) ne sait pas s'il n'existe vraiment qu'un seul cas comme il a été dit. Il précise qu'une clause d'utilité publique existe, permettant à l'Etat d'exproprier et qu'elle n'est pas beaucoup utilisée. Il ajoute que lorsqu'il a été question de l'appliquer, cela a été fait avec la plus grande précaution. Il constate que lorsque l'Etat n'a pas la possibilité de réguler un marché, cela part dans tous les sens. Il ne pense pas que les communes et les fondations de droit public feront usage de cet outil pour acheter des immeubles à chaque fois qu'il s'en présente à la vente. Il ne considère pas qu'il y ait une atteinte au droit à la propriété.

Un commissaire (MCG) indique qu'il sera opposé au projet de loi. Il pense qu'il faut régler le problème à la base. Il estime qu'il faut choisir des zones à déclasser et faire une action apolitique pour endiguer la crise du logement. Il constate que la crise du logement perdure depuis trente ans, car personne ne fait rien.

M^{me} Künzler indique que son groupe a fait un amendement au projet de loi. Elle propose que le droit de préemption soit limité dans le temps, jusqu'à l'échéance de l'atteinte du nombre de LUP qui constitue le socle prévu.

L'amendement dit :

Art. 3 al. 1 bis

« Le droit de préemption prévu à l'alinéa 1 du présent article existe également pour la création de logements d'utilité publique au sens de la loi sur la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007 (I 4 06). »

Art. 3 Abrogation

« L'alinéa 1 bis de l'article 3 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I 4 05) est abrogé au jour le parc 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), représente 20% du parc locatif cantonal. »

La présidente propose à M^{me} Künzler de présenter son amendement.

M^{me} Künzler explique que l'article 3 al. 1 est maintenu tel quel. Par contre, un alinéa 1bis, stipulant que le droit de préemption prévu à l'alinéa 1 s'exerce aussi pour la création de LUP, est ajouté. Elle précise que cette disposition serait abrogée dès que les LUP représenteront 20% du parc locatif cantonal.

Un commissaire (PDC) ne voit pas de problème dans l'article 3 al. 1 bis nouveau dans la mesure où l'on reste dans l'application du droit de préemption existant actuellement dans la LGL. Il explique que le PDC est convaincu de l'inconstitutionnalité de l'exercice du droit de préemption sur les immeubles existants. En effet, il considère que c'est une trop grande restriction aux garanties de la propriété. Il n'est pas opposé à l'idée de dire que le droit de préemption s'applique, aussi pour les LUP, dans le cadre de l'achat de terrains en zone de développement. Par contre, il reste réservé sur l'extension du droit de préemption aux bâtiments existants. Il constate d'ailleurs que ce procédé n'amènerait pas de LUP supplémentaires, car il faudrait énormément de temps pour vider les bâtiments et y mettre des locataires correspondant au barème LUP. Il pense que le socle ne sera pas atteint avant quinze ou vingt ans si le seul moyen mis en œuvre est l'exercice du droit de préemption sur les immeubles existants.

Une commissaire (Ve) répond qu'il serait très bien d'avoir atteint le socle LUP d'ici quinze à vingt ans. Elle admet qu'il est nécessaire de construire, mais elle rappelle que cela n'est pas possible dans toutes les communes. Elle indique qu'il est possible d'étendre le droit de préemption et de voir s'il y a des recours.

Un commissaire (L) constate que les rédacteurs ont fait un effort. Cependant, il n'est pas convaincu de la teneur de l'amendement. Il indique qu'il faudrait faire figurer le terme « construction » au lieu du terme « création » afin que celui-ci soit conforme au droit fédéral. Il insiste sur le fait que pour sortir de la pénurie de logements il est nécessaire de construire en masse.

Un commissaire (R) considère que l'amendement est une norme à géométrie variable. Il explique qu'il s'agit de donner un droit aux communes, droit qui sera supprimé lorsque l'objectif sera atteint. Il estime qu'il est difficile d'octroyer un droit à une commune en lui expliquant que ce droit lui sera retiré un jour.

Un commissaire (S) constate que Genève connaît un déficit de logements sociaux. Il précise que le Tribunal fédéral considère ce genre d'arguments comme justifiant l'usage dudit droit de préemption. Enfin, il considère que le droit de préemption n'est pas une atteinte à la propriété, car il n'y a pas de

réquisition des immeubles en propriété privée pour en faire des LUP. Il explique qu'il s'agit de donner la priorité à une commune lorsqu'un propriétaire entend se départir de son objet.

Un commissaire (UDC) constate que la proposition n'est pas si ouverte que cela. Il estime que ce sont les communes majoritairement gérées à gauche qui exerceront le droit de préemption. Il s'inquiète de la consonance politique du projet de loi.

Un commissaire (L) ne comprend pas la position des Verts qui, d'un côté ont soutenu une initiative visant l'interdiction de tout déclassement pendant vingt ans et, d'autre part, disent qu'il faut résoudre la pénurie de logement. Il estime que cela n'est pas cohérent.

Un commissaire (PDC) rappelle que le texte n'est pas nécessaire, sauf pour changer les règles du jeu dans une autre mesure que ce qui a été dit. Il précise que la LGL permet déjà aux communes et à l'Etat d'exercer un droit de préemption sur des terrains en zone de développement. Il ajoute que la LGZD impose un quota de LUP. Par conséquent, lorsqu'il s'agit de construire des LUP, l'Etat et les communes peuvent faire valoir leur droit de préemption. De ce fait, il considère que l'objectif visé est déjà atteint par la législation actuelle.

Un commissaire (S) constate qu'une majorité de gens ont besoin de logements bon marché et qu'une minorité de gens vendent des immeubles pour se faire un peu d'argent. Il estime qu'il serait juste de veiller aux intérêts de la majorité démunie. Il précise que le parti socialiste a même voté, en faveur de l'accord sur le logement, contre l'avis de l'ASLOCA alors que traditionnellement il y est allié.

Un commissaire (L) regrette qu'il y ait une incompréhension. Il est tout à fait d'accord qu'une partie de la population a un besoin urgent d'être logé. Par contre, il n'est pas d'accord de prendre à ceux qui ont construit au lieu de créer une dynamique de construction.

Une commissaire (Ve) constate que ce droit de préemption a existé dans la loi qui a créé la fondation de valorisation. Elle relève que l'exercice du droit de préemption a été possible dans ce cadre. Elle ajoute que cette loi était une loi exceptionnelle.

Après une discussion fort intéressante où chacun a pu s'exprimer sur le sujet, la présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 10321

POUR : 5 (3 S, 2 Ve)

CONTRE : 8 (2 R, 2 L, 2 UDC, 1 MCG, 1 PDC)

ABSTENTION : 1 (PDC)

L'entrée en matière est refusée.

Projet de loi (10321)

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.

Date de dépôt : 3 février 2009

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Michèle Künzler

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi est une modeste contribution permettant d'accélérer la création de logements d'utilité publique afin d'atteindre au plus vite le socle de 15 à 20 % préconisé dans la loi.

Actuellement, en zone de développement, les communes disposent d'un droit de préemption leur permettant d'acquérir des parcelles afin de construire des logements d'utilité publique. Toutes les parcelles situées dans des zones de développement vendues dans le canton sont signalées aux communes concernées pour qu'elles puissent faire usage de leur droit de préemption, cela dans un délai très précis. Cependant, il est apparu que les communes ne pouvaient acquérir que des parcelles libres de constructions ou avec des immeubles voués à la démolition.

Cela pose un problème aux communes urbaines, largement bâties, qui ne peuvent finalement plus exercer leur droit de préemption. Dans ces communes, souvent suburbaines, de nombreux HLM ont été construits dans les années 1960. Ces logements sont maintenant sortis du contrôle étatique et sont considérés comme des logements à loyers libres. Ces communes se retrouvent par conséquent avec un faible taux de logements d'utilité publique. Ces immeubles pourraient correspondre à l'objectif de logements d'utilité publique, mais lorsqu'ils sont en vente, la commune ne peut les acquérir par le droit de préemption.

Bien sûr, elle peut tenter l'acquisition par le biais de la vente de gré à gré, et c'est parfois possible lorsque des propriétaires, avec une certaine responsabilité sociale, proposent l'acquisition en priorité à la commune. Mais évidemment, la plupart du temps, ces transactions sont rapides et échappent à la commune, qui doit demander l'autorisation d'acquérir au Conseil municipal.

L'objectif de ce projet de loi est donc de modifier la loi actuelle pour permettre l'acquisition d'immeubles existants, afin de les transformer en logements d'utilité publique.

Quelle ne fut pas notre surprise devant la levée de boucliers suscitée par cette modification, somme toute modeste, de la loi générale sur le logement !

Notre but étant d'accélérer la création du socle de logements sociaux pérennes et d'offrir de la mixité sociale dans toutes les communes, nous croyions qu'il était partagé par tous.

Mais nous avons marché sur le sabot de la vache sacrée de l'immobilier et de la liberté du commerce. Ce modeste projet de loi et ses auteurs ont été tour à tour accusés de violer les libertés fondamentales, de s'attaquer sans vergogne à l'accord sur le logement, de porter atteinte à la constitution et accessoirement de vouloir renverser les proportions de logements d'utilité publique dans les communes !

Face à ces accusations excessives, il nous semble nécessaire de reparler des principes fondamentaux.

Evidemment, les libertés doivent être préservées, mais elles doivent aussi intégrer d'autres valeurs constitutionnelles. Le droit au logement est aussi une valeur fondamentale, et l'acquisition par une commune d'un immeuble en vue de constituer un socle de logements d'utilité publique est, semble-t-il, une tâche qui n'est pas contraire à l'Etat de droit, et même une tâche souhaitable. Ces autorités communales démocratiquement élues, composées de personnes venant d'horizons divers, constituent certainement un rempart contre l'arbitraire. De plus, un propriétaire potentiel qui se sentirait lésé peut encore contester au tribunal l'acquisition par la commune du bien qu'il souhaitait acheter.

De plus, pour tenir compte des craintes exprimées en commission, nous avons amendé notre projet de loi dans un sens plus restrictif encore. Ce droit de préemption ne pourrait s'exercer que le temps de constituer un socle de logements d'utilité publique atteignant 20 % du parc locatif. De surcroît, nous avons proposé de limiter la possibilité du droit de préemption au prix fixé par la vente en cours.

Ce projet de loi est donc temporaire et permet le décollage plus rapide du taux de logements d'utilité publique.

Rappelons-le ici, personne n'est lésé par ce projet de loi. En effet, le vendeur obtient le prix souhaité pour son bien. L'acquéreur potentiel n'obtient peut-être pas ce qu'il désirait, mais il peut investir ailleurs, puisqu'il n'a rien dépensé.

Prétendre que ce projet de loi constitue une atteinte à l'accord sur le logement est encore plus incongru. Car c'est justement pour accélérer le processus de création du socle de logements d'utilité publique que ce projet de loi a été déposé. Nous voulons offrir aux communes largement bâties la possibilité de remettre à une fondation de logements communaux et d'utilité publique des immeubles déjà construits. On se demande bien où serait le mal !

L'association des promoteurs est même venue prétendre en commission que ce projet de loi serait susceptible de renverser les proportions de logements d'utilité publique et de PPE dans les communes. On croit rêver ! Comme si les communes allaient pouvoir acheter plus de la moitié des immeubles situés sur leur territoire ! Nous rappelons qu'il y a plus de 200 000 logements à Genève et que les logements d'utilité publique sont loin d'atteindre les 15 % souhaités !

La vérité semble plus prosaïque, la majorité de la commission a simplement voulu préserver les profits de certains. Aucune bonne affaire n'est censée leur échapper !

Il est certain que les communes feront un usage très modéré de ce droit vu l'investissement nécessaire, peut-être quelques immeubles par année, alors qu'il y a des milliers de transactions chaque année ! Mais même ces quelques immeubles potentiellement concernés ne doivent pas, selon la majorité, échapper au marché.

En conclusion, nous pensons que l'intérêt général commande d'accepter ce projet de loi. En effet, des milliers de nos concitoyens ont besoin d'un logement situé dans le marché régulé. De l'aveu même du Conseil d'Etat, le socle de 15 % de logements d'utilité publique qu'il faudrait atteindre en 2018 paraît une cible très ambitieuse. Nous devons donc faire tout ce qui est possible pour atteindre cette cible.

Il s'agit d'une vraie question politique : faut-il protéger les intérêts et les espérances de profit de quelques-uns, ou protéger les intérêts des personnes les plus faibles sur le marché du logement ? Poser la question, c'est, me semble-t-il, y répondre.

C'est pourquoi nous vous invitons à voter ce projet de loi tel que nous l'avons amendé en commission.

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^{bis} **(nouveau)**

1^{bis} Le droit de préemption prévue à l'alinéa 1 du présent article existe également pour la création de logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction du logement d'utilité publique du 24 mai 2007 (I 4 06) Lorsque le droit de préemption est exercé pour l'acquisition d'un immeuble existant, qui n'est pas voué à la démolition, seul les lettres a et b de l'article 5 de la présente loi s'appliquent.

Art.2 **Entrée en vigueur**

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

Art.3 **Abrogation (nouveau)**

L'alinéa 1bis de l'article 3 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (L 4 05) est abrogé au jour où le parc de logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai à 2007 (I 4 06), représente 20 % du parc locatif cantonal.