

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Christina Meissner, Céline Amaudruz, Eric Leyvraz, Patrick Lussi, Marc Falquet, Eric Bertinat, Stéphane Florey, Christo Ivanov, Jean-François Girardet, Roger Golay, Dominique Rolle, Henry Rappaz, Pascal Spuhler, Mauro Poggia et Thierry Cerutti

Date de dépôt : 24 juin 2011

Projet de loi

modifiant la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE) (L 7 05) (Construire du logement sans léser le propriétaire)

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

Art. 1 Modifications

La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, est modifiée comme suit :

Art. 14, al. 2 (nouveau)

²En zone de développement 3, l'indemnité assure le relogement du propriétaire et des personnes vivant avec lui en qualité de propriétaire à l'intérieur ou à proximité du périmètre du plan localisé de quartier pour lequel l'aliénation de son immeuble a été déclarée d'utilité publique.

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 députés,

L'art. 26, al. 1 de la Constitution fédérale garantit la propriété. Selon le deuxième alinéa de l'art. 26, «une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation». La garantie de la propriété est concrétisée dans la loi fédérale sur l'expropriation (LEx) (RS 711), loi qui est principalement appliquée quand l'expropriation est faite par la Confédération. Le canton de Genève, comme les autres cantons, applique son propre droit sur l'expropriation, lorsqu'il exproprie pour la réalisation de tâches prévues par son propre droit. Dans ce dernier cas de figure, c'est donc la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE) (L 7 05) qui est appliquée à Genève.

La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE) (L 7 05) est, elle aussi, extrêmement claire : une expropriation ne peut avoir lieu que moyennant une indemnité pleine et entière (art. 14). Une telle disposition a pour objectif de protéger le propriétaire contre les atteintes étatiques à ses droits et de bénéficier du principe de la protection de la situation acquise.

Toutefois, sous couvert de lois prétendument sociales, l'Etat fait un usage intensif de son droit à exproprier ainsi que de son droit de préemption, essentiellement à l'encontre des propriétaires de parcelles sises en zone de développement 3. Nonobstant la loi fédérale et la loi cantonale prévoyant « une indemnité pleine et entière » (art. 16 LEx ; art. 14 LEx-GE), lorsque la parcelle faisant l'objet d'une expropriation se situe en zone de développement, le prix de rachat du terrain, à défaut d'être celui du marché, est plafonné par l'Office du logement dans ces directives qui limitent le prix de rachat du terrain à 1'000 F/m². On s'étonnera au passage du fait que des directives puissent déroger à des lois.

Si en règle générale l'intérêt public justifie l'expropriation, l'interprétation faite à Genève de cette notion pour justifier les expropriations est extrêmement large. La loi générale sur les zones de développement (LGZD) permettant même d'accueillir jusqu'à 85% de logements en loyer libre ou en propriété par étage, dont certains sont cédés à bon prix aux amis des promoteurs sur des parcelles ayant fait l'objet d'une expropriation.

Les expropriations sont sources de profits pour certains et de soucis pour d'autres. Bien malgré lui, le propriétaire faisant l'objet d'une expropriation se retrouve embarqué dans une situation kafkaïenne : obligé à vendre son bien en-dessous du prix du marché, mais contraint à acheter un bien au prix du

marché pour pouvoir se reloger ! C'est ce qui est arrivé à un couple de retraités de Lancy qui avait finalisé la vente de sa villa à un acheteur, avant que l'Etat décide d'exercer son droit de préemption et de fixer un prix inférieur de 310'000 F au prix convenu avec l'acheteur.

Les prix plafonnés par l'Etat pour l'acquisition de propriétés en zone de développement et les montants proposés ne permettent pas au propriétaire habitant son logement de se reloger d'une manière équivalente à Genève, puisque laissant des plumes dans l'opération, à la différence des promoteurs immobiliers, grands bénéficiaires de telles opérations financières. Dans le contexte extrêmement tendu du marché immobilier, les villas et même les appartements proposés à la vente sont devenus trop chers pour qu'il y parvienne. Ainsi, le propriétaire genevois, désireux de contribuer à la construction de logement à Genève, se voit contraint de s'exiler soit en France voisine soit dans le canton de Vaud pour pouvoir se loger ou alors devient locataire. Cette politique désastreuse entraîne d'une part une perte fiscale et occasionne d'autre part des blocages qui ne facilitent en rien la construction des logements dont Genève a tant besoin.

Cela étant, de nombreux propriétaires seraient prêts à vendre leur bien. Pour certains, particulièrement les personnes âgées, dont le seul désir est de pouvoir rester dans leur quartier, la proposition de relogement en appartement sans bourse délier est une solution qu'ils pourraient apprécier. Pour les autres, qui préfèrent recevoir la valeur de leur propriété en espèces, il paraît juste de les indemniser au moins à la hauteur de ce que recevrait une personne relogée sans bourse délier. Ces diverses solutions sont conformes aux principes dégagés par la jurisprudence voulant que l'exproprié ne soit ni enrichi ni appauvri par l'expropriation.

Avec des pratiques portant atteinte au noyau même de la garantie de la propriété, Genève méconnaît une liberté fondamentale propre à l'Etat de droit, et s'apparente en ce point-là à une sombre dictature marxiste méconnaissant la propriété individuelle.

L'objectif de ce projet de loi est simplement de s'assurer que le propriétaire qui vend son bien puisse être relogé ou puisse recevoir, s'il le désire, l'équivalent de son logement sur la même parcelle. Il s'agit clairement du minimum auquel devrait pouvoir raisonnablement s'attendre un propriétaire de maison individuelle qui vend son bien pour de la construction de logements que l'on espère utile au bien commun.

Enfin, il paraît juste d'inscrire dans la loi la question du relogement de l'exproprié dans le périmètre du plan localisé de quartier (PLQ) ou à proximité de ce dernier, car celle-ci ne fait actuellement ni partie de la lettre

ni de l'esprit de la loi sur l'expropriation qui ne prévoit qu'une indemnisation et reste muette sur les problématiques du relogement ou encore de l'hébergement en l'attente d'un aménagement sur le site.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous prions de réserver, Mesdames et Messieurs les députés, bon accueil au présent projet de loi.