

Date de dépôt : 24 avril 2017

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Christophe Aumeunier, Bénédicte Montant, Nathalie Fontanet, Olivier Cerutti, Cyril Aellen, Edouard Cuendet, Ronald Zacharias, Stéphane Florey, Jacques Béné, Christo Ivanov, Gabriel Barrillier modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)

Rapport de majorité de M. Cyril Aellen (page 1)

Rapport de minorité de M. Christian Dandrès (page 12)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Cyril Aellen

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a étudié le projet de loi numéro 12074 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) lors de ses séances des 27 mars 2017 et 3 avril 2017 sous la présidence de M. Pierre Vanek.

Avant de se prononcer sur le PL 12074, la commission a notamment procédé aux travaux suivants :

- a) Audition de M. Christophe Aumeunier, député, premier signataire du projet de loi.
- b) Audition du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, soit pour lui M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat.

Audition de M. Christophe Aumeunier, député, premier signataire du projet de loi

M. Christophe Aumeunier indique que le 24 mai 2007 le Grand Conseil a décidé, quasiment à l'unanimité, d'adopter l'actuel article 4A LGZD.

Cet article est le fruit d'un processus de concertation large. En effet, un protocole d'accord sur le logement avait été conclu par le Conseil d'Etat, l'Association des communes genevoises (ACG), l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), la Chambre genevoise immobilière (CGI), la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), les Fondations immobilières de droit public (FIDP), l'Intercaisse et le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL).

Les signataires du protocole d'accord à l'origine de l'article 4A espéraient ainsi relancer la construction de logements à Genève, le canton traversant une période dans laquelle où, en moyenne, seuls 1000 logements étaient construits par année.

La situation a depuis lors favorablement évolué, notamment ces deux dernières années : par exemple 2000 logements ont été construits en 2016.

Avec l'art. 4A LGZD, le Grand Conseil a introduit la notion de logement d'utilité publique (ci-après LUP) dans la loi. Le parlement a également souhaité limiter à 10 ans la validité de l'article 4A LGZD. En effet, son alinéa 4 précise que « *la présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son entrée en vigueur* ».

Aussi, le 31 juillet 2017, l'art. 4A LGZD ne sera plus applicable.

Cette disposition prévoit également l'obligation pour le Conseil d'Etat de présenter un rapport au Grand Conseil : le Conseil d'Etat s'est exécuté en présentant ses conclusions dans son rapport divers 1108 (ci-après RD 1108) le 14 octobre 2015.

En substance, selon l'auteur du projet loi, la suppression de l'article 4A LGZD crée une sorte vide juridique ou, plus précisément, d'insécurité juridique. Il consacre un retour en arrière. Les catégories des logements devant être construits ne seraient plus fixées dans la loi ; le Conseil d'Etat devrait se prononcer au cas par cas, sur la base notamment de l'article 5 LGZD, lequel indique que les proportions doivent prises en tenant compte des besoins d'intérêt général de la population. La suppression de l'art. 4A LGZD consacrerait un retour en arrière en faisant renaître un flou sur les catégories de logement ; cela est notamment de nature à inquiéter les propriétaires et les

constructeurs. Et à prendre le risque de voir à nouveau le nombre de logements construits diminuer.

La suppression de l'art. 4A LGZD interviendrait de surcroît dans un contexte politique très particulier. En effet, la commission a été saisie de l'initiative populaire cantonale « *Construisons des logements pour toutes et tous : Davantage de coopératives et de logements bon marché !* » (ci-après IN 161) dont le but est précisément de modifier l'article 4A LGZD. L'IN 161 pose des questions de recevabilité et de comptabilité au droit supérieur : un recours a été formulé contre cette initiative pour différents opposants. Ledit recours est actuellement pendant par-devant la juridiction cantonale compétente.

Aussi, la Commission du logement, le Grand Conseil, puis, éventuellement, le peuple seront saisis de ce texte qui, inévitablement, ouvrira une large discussion sur les proportions de logements à construire en zone de développement.

Partant, pour les auteurs du présent projet de loi, il y a un intérêt à maintenir la norme existante jusqu'aux débats sur l'IN 161 qui pourront également porter sur le dépôt d'un éventuel contreprojet.

Audition du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, soit pour lui M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat

M. Hodgers indique qu'il y a deux choses qui sont inexactes dans les propos du premier signataire.

La première inexactitude est que, de son point de vue, il n'y a pas le lien de causalité entre l'actuel article 4A LGZD et le nombre de logements construits. L'article 4A LGZD ne fixe pas le nombre de logements construits mais seulement les proportions des catégories de ceux-ci. En d'autres termes, il fixe la « répartition du gâteau » et non sa taille. Il relève que Genève a beaucoup plus construit de logements sans article 4A LGZD, à savoir durant les années 1960-1970 avec une moyenne annuelle de 3000 à 4000 logements construits avec comme seule base légale l'article 5 LGZD.

La seconde inexactitude est qu'il est matériellement faux de dire que s'il n'y a pas de nouvel article 4A LGZD il y a un vide juridique. L'Etat peut délivrer des autorisations de construire sur la base de l'article 5 LGZD qui ne sont pas plus attaquables qu'actuellement. C'est ce qu'a fait l'Etat de Genève entre 1957 et 2007. Pendant 50 ans l'Etat de Genève a donc délivré des autorisations de construire sans article 4A LGZD.

Le magistrat comprend cependant qu'il n'est pas souhaitable de rester sans article 4A LGZD. Il est bon que le législateur puisse donner des orientations plus précises que l'article 5 LGZD lequel est formulé dans des termes très généraux. Il souhaite que le législateur puisse indiquer au Conseil d'Etat comment répartir le nombre de logements. M. Hodgers a rappelé que le Conseil d'Etat a indiqué dans son rapport de 2015 les orientations qu'il entendait à un nouvel article 4A LGZD. En effet, il a fait le constat que l'actuel article 4A LGZD est un échec partiel. Il a expliqué que ces dix dernières années, Genève a construit 33% de logements subventionnés, ce qui lui apparaît adéquat. En revanche, de son point de vue, le problème réside dans la faible proportion (17%) de logements locatifs non subventionnés construits. Se référant à une étude du Crédit Suisse sur le marché immobilier suisse, il a affirmé que la classe moyenne ne peut pas accéder à la propriété en raison du prix des biens et à cause des mesures édictées par les instances fédérales (l'ASB, la BNS, la FINMA et le Conseil fédéral). Ces mesures, à vocations anticycliques, ont conduit au fait qu'une grande partie de la classe moyenne même aisée n'a pas pu accéder à la propriété. En substance, selon le magistrat, la classe moyenne représente 50% de la population mais n'a été servie que par 17% des logements construits ces 10 dernières années. Pour le conseiller d'Etat, il est donc important que l'article 4A LGZD « futur » fasse une place importante aux logements de la classe moyenne.

Le magistrat a affirmé que si l'intention des auteurs est d'avoir une disposition pour quelques mois seulement, il ne sert à rien de légiférer, le Conseil d'Etat pouvant s'engager par écrit à appliquer matériellement l'article 4A LGZD actuel. Il explique que cela peut être un engagement formel par écrit car toutes les bases légales existent pour prolonger cet article de quelques mois. De son point de vue, un engagement administratif suffit largement et des autorisations seront délivrées sans problème dès le 1^{er} août 2017.

Le conseiller d'Etat a précisé que ce PL 12074 ne fixe aucune temporalité et que son adoption risque donc de donner un message négatif à la population. Un message selon lequel il existe à Genève une politique du logement qui oublie la classe moyenne ce qui la contraint de s'exiler en France voisine car elle peine à trouver un logement sur le canton.

Le conseiller d'Etat a exprimé le souhait que le débat se concentre, s'agissant de ce projet de loi, sur la seule question de la phase transitoire, soit le temps que le parlement mène à bien ses travaux sur l'article « définitif ».

La Commission du logement a encore été informée que le Conseil d'Etat allait très prochainement adopter un projet de loi proposant une solution, qui ferait une place importante à la classe moyenne.

Sur question, M. Hodgers a confirmé que le projet de loi du Conseil d'Etat a pour vocation de remplacer l'article 4A LGZD actuel.

Débats de la commission du logement lors de la séance du 27 mars 2017

Par la voix de l'un de ses commissaires, l'UDC a annoncé soutenir le projet de loi.

Pour le MCG, il est important que, même durant la période transitoire, les catégories de logements soient prévues dans la loi. Une pratique administrative fondée sur le seul article 5 LGZD est insuffisante. Il serait ainsi donné un pouvoir d'appréciation trop important à l'administration.

Pour le PLR la prorogation de l'article 4A LGZD, voulue par le projet de loi, aura forcément une durée limitée. L'intention du Conseil d'Etat d'en rester, en pratique, au statu quo est contradictoire avec un refus de ce projet de loi. Le PLR a indiqué être favorable, le cas échéant, à une prorogation limitée dans le temps, si cela pouvait rassurer.

Le PLR a souhaité rappeler au magistrat que la première phrase de l'accord sur le logement (2007) était : « *dans le but de relancer la construction de logements à Genève* ». Il est également rappelé dans cet accord que Genève n'a pas construit suffisamment pendant 20 ans. Il ne peut donc être soutenu par le magistrat que l'actuel article 4A LGZD n'avait pas aussi pour but de relancer la construction de logement.

Le PLR a souhaité rappeler que sans article 4A LGZD il n'y a plus d'article qui fixe précisément les proportions de logements. Or il est important, au début d'un projet de construction de logements, de savoir quelles seront les proportions de logements afin de savoir comme équilibrer les plans financiers.

Suite aux interventions des commissaires PLR, M. Hodgers a souhaité rappeler que le Conseil d'Etat – et pas seulement lui-même – était prêt à prolonger les effets de l'article 4A LGZD jusqu'au prochain changement législatif. Il s'agira de pratiques administratives publiées de manière transparente sur le site du département.

Le magistrat a ajouté que la question de la répartition est moins sensible pour les acteurs immobiliers que d'autres questions qui sont elles aussi traitées par des pratiques administratives. Selon lui, il est juste de dire que les promoteurs ont besoin de prévisibilité. Mais légiférer pendant la période transitoire n'est pas nécessaire.

Le conseiller d'Etat a encore indiqué craindre la multiplication des référendums, avec un premier sur le présent projet de loi. Puis, ensuite une votation populaire sur l'IN 161 une fois que le recours aura été traité par les

juridictions. Il estime que cela serait la pire des situations pour les promoteurs constructeurs, car il n'y aurait pas un seul débat mais deux ou voire même trois en cas de référendum sur le projet de loi du Conseil d'Etat. Il y aurait alors une incertitude juridique qui serait extrêmement dommageable.

Le PS a souhaité rappeler que personne ne sait ce que le Tribunal fédéral pourrait trancher. Selon lui, le projet de loi du Conseil d'Etat devrait être issu des discussions des ateliers du logement.

Toutefois, M. Hodgers a indiqué que malgré les rencontres du logement et les ateliers, il n'y a pas de consensus politique sur la question de l'article 4A LGZD et sur la zone de développement. Il a expliqué que les propositions du Conseil d'Etat se veulent cependant équilibrées entre l'IN 161 et le statu quo. Ce n'est malheureusement pas le fruit d'un accord. La proposition sera proche des conclusions du rapport divers transmis en 2015.

Le MCG dit peiner à comprendre l'obstination du Conseil d'Etat à refuser un projet de loi qui ne fait que confirmer la pratique administrative qu'il veut mettre en place.

M. Hodgers a répondu que le constat est, qu'à Genève, on fait volontiers du provisoire qui dure. Il dit douter de la réelle volonté des auteurs du projet de loi.

Le PLR s'est offusqué du procès d'intention fait aux auteurs.

Le PLR a également souligné que la prorogation de l'article 4A LGZD ne crée pas un régime supplémentaire puisque prolonge le régime actuel. Le PLR s'est dit prêt à convenir d'une prorogation limitée pour démontrer sa bonne foi.

Le PLR a ajouté que la multiplication des consultations populaires sur un même sujet n'est pas liée au présent projet de loi mais au dépôt de l'initiative, d'une part, et au dépôt du prochain projet de loi du Conseil d'Etat, d'autre part, cela de façon désordonnée. C'est en raison d'un calendrier politique propre, ce qui est fort regrettable, que le Conseil d'Etat n'a pas saisi l'opportunité de proposer un contreprojet direct à l'IN 161, ce qui aurait permis de ne voter qu'une seule fois et de n'avoir qu'un débat.

Même si ce n'est pas un débat qui concerne directement le PL 12074, selon le PLR, le prochain dépôt du projet de loi du Conseil d'Etat, hors calendrier de l'IN 161, risque de biaiser les débats. Les choix tactiques des partisans de l'initiative pourront parfois primer le débat de fond et empêcheront probablement une adhésion large sur projet plus rassembleur. Malgré cela, l'adoption du PL 12074 donnera, provisoirement, une nécessaire stabilité.

Même si à ses yeux cela n'a pas beaucoup de sens, M. Hodgers a finalement concédé qu'il n'est pas opposé à fixer une clause de deux ans dans le PL 12074.

L'objectif initial du Conseil d'Etat était d'opposer un contreprojet direct à l'IN 161. Il a expliqué que ceci n'était plus possible en raison de la procédure de recours qu'il considère comme une manœuvre dilatoire. Le magistrat a encore fait grief aux recourants de préférer le débat juridique au débat des urnes et d'empêcher l'installation du débat politique. Sans ce recours qui retarde les débats le Conseil d'Etat aurait défendu un contreprojet direct à l'IN 161 pour qu'il y ait un seul et même moment démocratique autour de l'article 4A LGZD. Les citoyens auraient voté sur projet, un contreprojet et une question subsidiaire. Mais il précise que ce dispositif semble s'éloigner à cause des délais de recours. Selon lui, le Conseil d'Etat doit alors déposer rapidement un projet de loi.

Le magistrat pense possible que le parlement soit efficace et que l'examen du projet de loi du Conseil d'Etat, ne nécessite que trois mois de travaux. Aussi, même si le projet de loi du Conseil d'Etat passe devant les urnes, il sera alors un contreprojet indirect.

Pour le PLR, l'IN 161 pose des problèmes de comptabilité au droit supérieur. Il faut savoir si la garantie de la propriété est respectée quant à la proportion de logements d'utilité publique rendue obligatoire d'une part et quant à savoir si l'on peut vraiment imposer à un propriétaire privé de faire construire 50% de l'ensemble du programme par des tiers (les maîtres d'ouvrage d'utilité publique), d'autre part. Sous cet angle, le recours est parfaitement justifié.

Pour le PS, ce qui pose problème avec ce projet de loi est le fait que la situation actuelle ne répond pas aux besoins prépondérants de la population et qu'il n'est pas possible d'attendre plusieurs années avant que la situation ne soit corrigée.

Débats de la commission du logement lors de la séance du 3 avril 2017

Le PLR a confirmé le dépôt d'un amendement visant limiter à deux ans la prolongation de l'article 4A LGZD. La volonté du PLR est de ne rien changer au fond, pendant le traitement du recours et la procédure parlementaire de l'IN 161.

Le PS a proposé de fixer une date précise, ce que le PLR a accepté.

Le PS a tenu à rappeler qu'avec le système actuel la moitié des logements ont été construits en PPE ou en villa sur l'ensemble du territoire genevois. Des projets importants vont se décider et pour le PS il n'est pas possible de maintenir le statu quo pour ces futurs projets.

Pour le PS, le département a indiqué que le Conseil d'Etat va prochainement déposer un projet de loi. Il estime qu'il vaut mieux traiter ces deux objets en parallèle.

Les Verts se sont déclarés opposés au PL 12074. Pour eux, le Conseil d'Etat pourra continuer avec les pratiques de l'article 4A LGZD actuel pendant quelques mois, le temps d'adopter une nouvelle loi. Pour les Verts, voter cette loi pour quelques semaines avant de traiter la proposition du Conseil d'Etat ne semble pas être la façon la plus optimale de travailler.

Le PLR a rappelé au PS que M. Antonio Hodgers a indiqué s'être engagé auprès des différents partenaires à ce que la situation actuelle perdure jusqu'à l'adoption de son projet de loi. Cela est contraire à ce que souhaite le PS. C'est notamment pour cela que le vote du PL 12074 est important. C'est pour éviter ce type de tensions, hors cadre légal, ces prochains mois, s'agissant des prochains projets immobiliers d'importance.

En laissant une marge de manœuvre au Conseil d'Etat pendant tout le traitement du projet de loi du Conseil d'Etat compte un risque important que les futurs projets qui seront prochainement déposés soient déterminés en fonction d'une pratique différente de l'actuelle.

Le MCG s'est dit insatisfait du rapport sur le logement. Il a indiqué ne toujours pas comprendre pourquoi ce projet de loi gêne encore le Conseil d'Etat, puisqu'il fixe une pratique conforme à son souhait.

Pour l'UDC, ce projet de loi tombe sous le sens. Il convient de combler une insécurité juridique. L'amendement proposé permet de fixer cela dans le temps, et qu'il est possible de mentionner la date du 31 juillet 2019.

Pour les Verts, la loi actuelle n'est pas entièrement satisfaisante, notamment pour la classe moyenne. Ils ajoutent qu'ils font confiance au Conseil d'Etat. Si la commission vote une disposition valable pendant deux ans cela ne la motivera pas à travailler sur un nouveau projet.

Le département a finalement indiqué que si la prolongation de l'article 4A LGZD actuel est définie par une date précise, alors il ne serait pas opposé au principe de prolongation. Le département a encore proposé un amendement technique pour préciser à partir de quand les 12 ans comptent. Il a également proposé d'abandonner la deuxième phrase du projet de loi concernant le rapport du Conseil d'Etat. En effet, le rapport du Conseil d'Etat a été fait en fin d'année 2015 et qu'il est encore pendant devant la commission du logement. Pour une question d'économie de moyens, il ne lui semble donc pas opportun d'en faire un nouveau à bref délai.

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12074.

Pour : 9 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Abstention : 1 (1 MCG)

L'entrée en matière du PL 12074 est acceptée.

Le président passe au 2^e débat.

Titre et préambule : pas d'opposition – adopté.

Art. 1 : pas d'opposition – adopté.

Art. 4A, al. 4 (nouvelle teneur).

Le PLR dépose l'amendement suivant : « *La présente disposition est applicable à toute demande déposée jusqu'au 31 juillet 2019* ».

Le PS pense qu'il faut maintenir le rapport du Conseil d'Etat.

Le département indique que le rapport a représenté beaucoup de travail et que le rapport de fin 2015 sera celui qui pourrait être fait dans le courant de l'année 2018. Il explique que cela n'empêche pas de mettre ce rapport à jour. Il pense toutefois qu'il n'est donc pas nécessaire de mettre ce point dans le PL.

Le président met aux voix le sous-amendement du PS : « A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil. »

Pour : 4 (1 EAG, 3 S)

Contre : –

Abstentions : 11 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Le sous-amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du PLR sous-amendé : « La présente disposition est applicable à toute demande déposée jusqu'au 31 juillet 2019. À l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil. »

Pour : 10 (1 PDC, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre : –

Abstentions : 5 (1 EAG, 3 S, 1 MCG)

L'amendement est accepté.

Art. 2 : pas d'opposition – adopté.

Le président passe au 3^e débat.

Le président met aux voix le PL 12074 dans son ensemble.

Pour : 9 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Abstention : 1 (1 MCG)

Le PL 12074 est accepté.

Enfin, la commission préavise une catégorie de débat II, pour 50 minutes.

Projet de loi (12074)

modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)

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

Art. 1 Modification

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée
comme suit :

Art. 4A, al. 4 (nouvelle teneur)

⁴ La présente disposition est applicable à toute demande déposée jusqu'au
31 juillet 2019. À l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport
au Grand Conseil.

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 : 25 avril 2017

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Christian Dandrès

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le système qui régit actuellement les ratios de catégories de logement à réaliser n'est pas adapté aux besoins de la majorité de la population. L'article 4A de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), votée en mai 2007 par le Grand Conseil, n'a pas atteint l'objectif escompté par les partis signataires du protocole d'accord de décembre 2007 qui a instauré la nouvelle politique sociale du logement, sous l'égide de Mark Muller, ancien conseiller d'Etat et ancien secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière. Cette politique avait pour vocation, du moins annoncée, de permettre la création de logements d'utilité publique (LUP) correspondant à 15% du parc immobilier, objectif rehaussé à 20% en 2009 (loi 10460).

La réalité est toute autre. Dix ans après l'entrée en vigueur de la disposition précitée, le parc de LUP représente moins de 10% (9,9%) du parc immobilier. La croissance du nombre de ces logements est de 0,2% par année.

Les constats qui avaient amené des représentants des milieux de défense des locataires à s'asseoir à la table des négociations présidée par Mark Muller restent toujours d'actualité. En effet, une partie des logements LUP n'est pas pérenne, les appartements HLM étant contrôlés pendant une période de vingt ans uniquement. Ceci a pour conséquence de réduire le nombre de logements destinés à celles et ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder au marché locatif à loyer libre, encore moins à la propriété. Or, contrairement aux HLM, le nombre de ces personnes n'a pas diminué, comme en atteste la liste d'attente de l'office du logement ou celle du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

L'échec de la solution adoptée en mai 2007 et aujourd'hui en vigueur tient au fait que cette politique s'est focalisée sur les objectifs en matière de logements LUP et s'est désintéressée des autres catégories de logements, laissant ainsi les coudées franches aux investisseurs et aux promoteurs. Ainsi, en moyenne, 33% des logements construits depuis 2007 sont des LUP, ce qui

est insuffisant, et seulement 17% des appartements sont des logements locatifs à loyer libre. Le reste, soit la moitié des logements construits, a été destiné à la vente en propriété par étage (PPE), alors qu'à peine 20% de la population genevoise peut faire l'acquisition d'un tel logement.

Sur le fondement de ce constat et désireux que cette situation ne perdure pas, l'ASLOCA, les associations d'habitants, les syndicats et les partis de l'Alternative ont déposé deux initiatives (IN 161 et IN 162) pour infléchir l'emprise de la spéculation et que les nouveaux logements servent à répondre au besoin de la majorité de la population.

L'initiative 161 propose que la destination des nouveaux logements respecte un schéma calqué sur la capacité financière de la population genevoise.

De son côté, le Conseil d'Etat partage le même constat que les milieux de défense des locataires, mais a opté pour une clef de répartition en trois tiers : un tiers en LUP, un tiers en loyer libre, un tiers potentiellement en PPE. Cette solution, si elle représente incontestablement un progrès par rapport à la situation actuelle, n'est pas satisfaisante puisqu'elle privilégie celles et ceux, les plus fortunés, qui peuvent accéder à la propriété, puisque environ 33% des nouveaux logements seraient construits en PPE, alors que moins de 20% de la population est capable d'acheter ce type d'appartement.

La politique du logement adoptée en mai 2007 l'avait été pour une période de dix ans. Elle repose cependant sur une certaine lecture du principe général prévu à l'article 5 LGZD qui stipule que les logements à construire doivent répondre au besoin prépondérant d'intérêt général. Ce principe continue à s'appliquer et peut servir de base légale pour que le Conseil d'Etat puisse mettre en œuvre sans délai la solution qu'il préconise.

Les représentants des milieux immobiliers au Grand Conseil, s'ils prônent une suppression pure et simple des instruments de lutte contre la spéculation, qui se traduit par le recours à des déclassements en zone ordinaire, se satisfont de la situation actuelle qui leur laisse à ceux qu'ils défendent une marge de manœuvre conséquente. Ils souhaitent donc naturellement que cette situation perdure et ainsi pouvoir tirer un maximum de profit de la pénurie de logements que connaît le canton de Genève.

Ils redoutent dès lors que la solution du Conseil d'Etat ou que l'initiative 161 puisse rapidement s'imposer. Ils ont dès lors choisi une tactique politique qui leur permette de combattre séparément la solution du Conseil d'Etat et l'initiative 161. Le président du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ayant annoncé qu'il entendait proposer comme contreprojet direct à l'initiative 161 la répartition par tiers, les représentants

des milieux immobiliers jouent la montre et tentent d'imposer un combat en deux temps.

Tout d'abord, le député PLR et secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière a déposé des recours contre les initiatives de l'ASLOCA et des milieux de défense des locataires.

Ce faisant, il retarde de deux ans au moins le scrutin populaire sur ces initiatives.

Presque en parallèle, le même député a déposé le projet de loi qui fait l'objet de ce rapport (12074) pour empêcher le Conseil d'Etat d'apporter au plus vite les correctifs nécessaires pour soulager la population, en lui interdisant de mettre en place sa solution par voie de pratique administrative en se fondant sur l'article 5 LGZD.

Le dépôt du projet de loi 12074 offre un deuxième avantage aux milieux immobiliers, en amenant le Conseil d'Etat à déposer séance tenante son projet de loi en faveur d'une répartition par tiers, qui sera ainsi traité séparément de l'initiative 161.

Les représentants des milieux immobiliers au Grand Conseil espèrent sans doute disposer d'une majorité parlementaire suffisante pour maintenir le statu quo par le rejet le projet de loi du Conseil d'Etat et pour que l'initiative 161 soit soumise au vote sans contreprojet, étant précisé que, d'ordinaire, les initiatives populaires ont moins de chances de trouver une majorité qu'un contreprojet.

Si cette tactique était suivie par une majorité au Grand Conseil, la galère des locataires et de la majorité des habitants continuerait à voguer. Aussi, les Socialistes au Grand Conseil vous appellent à refuser le maintien du statu quo, partant à rejeter le projet de loi 12074.