

Date de dépôt : 17 janvier 2013

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Mme Marion Sobanek : Pourquoi préférer la construction de logements par des privés au lieu de laisser construire une commune ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 14 décembre 2012, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

En date du 5 décembre 2012, le Conseil d'Etat a décidé d'annuler la délibération du Conseil municipal de Chêne-Bougeries du 28 novembre 2012 portant sur l'exercice de son droit de préemption sur la parcelle 491 de la Commune de Chêne-Bougeries.

Dans les motifs de cette décision, le Conseil d'Etat évoque deux procès-verbaux pas encore formellement acceptés et un projet de construction récent dans cette même commune, refusé par un référendum.

Considérant qu'il appartient à une commune de se préoccuper de la qualité de vie de ses habitants et de la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti sur son territoire, certaines des actions passées de la commune sont compréhensibles, bien qu'elle ait en effet freiné la construction d'un certain nombre de logements. Il ne me semble pas opportun de juger une affaire présente avec l'éclairage des affaires passées, car dans le cas de cette parcelle, les données sont fondamentalement différentes :

- a) la commune a voulu acquérir ce terrain pour y construire des logements;*
- b) la commune était sûre que l'Etat allait préempter, vu la taille du terrain, et n'avait donc pas élaboré un projet fini de construction (ni le nombre ni le type de logements n'étaient définis). Il s'agissait d'une rapide étude pour voir ce que l'on pourrait faire et pour que la commission du territoire sache si financièrement la commune peut se permettre d'adhérer à ce projet.*

N'importe qui dans la construction et dans les conseils municipaux sait qu'il faut du temps pour élaborer tant le projet que le plan financier détaillé. Ici, vu les délais, il fallait agir vite. Le promoteur n'a par ailleurs pas de projet détaillé non plus.

Le Conseil d'Etat dans sa décision fait référence au nombre de 250 logements, nombre dont il n'a jamais été question ni en commission ni dans la discussion avec le promoteur. Le projet de la commune n'était en aucun cas considéré comme fini, sachant qu'il faut construire un nombre très proche de celui promis par le promoteur. La commune peut également garantir le niveau des loyers au-delà des 10 ans imposés par loi sur la zone de développement.

Si le souci du Conseil d'Etat n'est que celui d'avoir un certain nombre de logements, il aurait pu agir différemment.

D'où mes questions :

Question 1 : Pourquoi ne pas avoir imposé à la commune un certain nombre de logements au lieu d'écarter toute de suite la bonne volonté de la commune ?

Question 2 : Comment le Conseil d'Etat a-t-il pris en considération la typologie des logements proposés, sachant que la commune ne veut construire que des logements entrant dans les catégories de la LGL ?

Question 3 : Comment est-ce possible que l'Office du logement ait accepté la donation de 6 millions à la fondation Rosamond dans le plan financier d'un projet de construction dans la zone de développement ?

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Aux trois questions posées, le Conseil d'Etat répond de la manière suivante :

Ad question 1 : L'exercice du droit de préemption, en raison de l'atteinte importante qu'il représente aux droits fondamentaux garantis par l'ordre constitutionnel fédéral, doit répondre à des critères stricts de fond et de forme, notamment de délais. Dans cette mesure, en matière d'approbation d'une délibération municipale portant sur le droit de préemption, le Conseil d'Etat se doit d'agir avec toute la diligence et la rigueur requise. Le Conseil d'Etat ne peut prendre en la matière des décisions conditionnelles. Il n'entend pas davantage se livrer à des spéculations sur la bonne volonté ou non d'une commune. En l'espèce, il s'est fondé sur des déclarations parfaitement claires d'un conseiller administratif dans le cadre d'une commission municipale. Ce dernier a expliqué que l'option communale serait de construire moins de logements que l'option privée, soit 130 logements au lieu de 250. Il a précisé que si la commune renonçait à exercer son droit de préemption, cela pourrait avoir des conséquences pour les finances communales, ajoutant que « la course au maximum de logements, surtout en période de ralentissement économique, n'est pas forcément un bon calcul pour une commune ». Il a encore indiqué que chaque nouvel habitant alourdirait le budget communal d'une somme à six chiffres, sans préciser les facteurs le conduisant à cette conclusion. La gestion des finances publiques communales relève bien entendu pleinement des préoccupations que peuvent et doivent avoir magistrats et élus communaux, même si en l'espèce le bien-fondé du calcul et de l'appréciation mériterait un examen critique. Elle n'entre toutefois pas dans les considérations justifiant, du point de vue de l'intérêt public, l'exercice du droit de préemption.

Ad question 2 : Au regard de la pénurie de logements que connaît le canton et de l'objectif d'un usage rationnel du sol, l'intérêt à la construction de logements entrant tous dans les catégories LGL a été mis en balance avec la possibilité de construire presque deux fois plus de logements, dont au moins 25% à 30% dans ces catégories. Il faut en effet relever que le privé qui réalise doit, au titre de l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement, également mettre sur le marché soit des logements d'utilité publique au sens de la LGL (loi générale sur le logement et la protection des locataires) ou de la LUP (loi pour la construction de logements d'utilité publique), soit construire des coopératives d'habitation. L'intérêt public, selon le Conseil d'Etat, est ainsi de mettre sur le marché des logements en suffisance pour toutes les catégories de la population, et de densifier le bâti d'une manière

raisonnable, dans l'esprit du plan directeur cantonal et de la législation fédérale.

Ad question 3 : Le principe retenu par l'office du logement, en juin 2012 et communiqué aux différents acquéreurs potentiels, est qu'un montant de 6 millions pourrait être admis dans le plan financier de l'opération à venir pour autant que ce montant soit reporté exclusivement sur les logements réalisés en PPE (propriété par étages). Cette somme n'aura donc aucun impact sur les loyers. En effet, l'office a précisé que les loyers des logements réalisés conformément à l'article 4A, alinéa 1, lettre a, LGZD ne dépasseront pas 4 800 F par pièce et par an. Le vendeur faisant d'une donation à la fondation Rosemont une condition essentielle de la vente, ce principe a été admis afin de permettre de réaliser aussi rapidement que possible de nombreux logements tout en évitant des incidences sur les loyers futurs. Cette appréciation tenait compte également du fait que la fondation Rosemont avait été reconnue d'utilité publique par décision du 4 mars 2009.

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 :
Charles BEER