

Question présentée par le député :

M. Alberto Velasco

Date de dépôt : 15 octobre 2015

Question écrite urgente

Quelles garanties lors de la remise de droits de superficie sur des terrains du canton ou de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) ?

L'instrument du droit de superficie (DDP) est toujours plus utilisé par les collectivités publiques ou par des privés détenteurs de terrains qui n'entendent pas s'en dessaisir. En effet, vendre un terrain pour une collectivité publique, ce n'est assurément plus très tendance. Surtout en pleine ville. La plupart des collectivités préfèrent conserver précieusement leurs biens fonciers et les mettre en droit de superficie. Par réflexe de propriétaire, mais surtout pour influencer plus directement le programme des constructions prévues.

Un contrat de droit de superficie (que les initiés appellent DDP, pour droit distinct et permanent) peut contenir beaucoup plus de conditions que le règlement des constructions. En Suisse, les villes ont commencé à recourir amplement à cet instrument dans les années soixante pour soutenir une politique du logement centrée alors sur le secteur subventionné. Cette location de longue durée se faisait à des conditions très avantageuses, voire gratuites dans certains cas. Aujourd'hui, ces politiques du logement s'étendent à la classe moyenne, voire à la PPE.

« Un contrat de DDP consiste à mettre un terrain à disposition d'un promoteur immobilier afin d'y réaliser des constructions. Ce droit s'apparente à une location sur un très long terme (30 à 100 ans selon le code civil) : en effet la mise à disposition d'un terrain en DDP génère une rente annuelle pour le propriétaire du terrain. Ce droit est dit « distinct et permanent » parce que le propriétaire (ou superficiaire) du terrain reste propriétaire, alors que le

promoteur immobilier (ou superficiaire) est quant à lui propriétaire des constructions »¹.

A Genève, la nouvelle constitution a rappelé qu'il fallait un contrôle spécifique en cas d'aliénation de terrains, soit un vote du parlement, par le biais d'une loi, attaquable en référendum :

Art. 98 Aliénation d'immeubles

¹ Le Grand Conseil approuve par voie législative l'aliénation de tout immeuble propriété de l'Etat ou d'une personne morale de droit public à des personnes physiques ou morales autres que les personnes morales de droit public.

² Sont exceptés et soumis à l'approbation du Conseil d'Etat :

- a) l'aliénation d'immeubles propriété des Services industriels, des communes ou des fondations communales de droit public;
- b) les échanges et transferts résultant d'opérations d'aménagement du territoire, de remembrement foncier, de projets routiers ou d'autres projets déclarés d'utilité publique.

³ L'aliénation d'immeubles propriété de la Banque cantonale n'est pas soumise à autorisation.

Or, aujourd'hui, on voit fleurir des projets où le canton « aliène » des terrains par le biais du DDP pour permettre la constitution de PPE², sans qu'il ne soit possible ni au parlement d'exercer son contrôle démocratique, ni au corps électoral de le démentir, le cas échéant.

On voit également des coopératives ayant obtenus des terrains étatiques se saborder elles-mêmes après les 10 ans de contrôle en zone de développement pour se constituer en PPE et ainsi détourner le but pour lequel elles avaient bénéficié du terrain³.

Pourtant, la norme de l'art. 98 de la nouvelle constitution, au-delà de sa lettre, vise bien dans son esprit à garantir que le sol, bien rare à Genève et non renouvelable, soit utilisé dans l'intérêt général et puisse être un outil d'aménagement du territoire et de politique du logement.

¹ Rapport d'étude « Définition des droits de superficie pour la réalisation de logements : étude comparative de six collectivités suisses », Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable, UNIL (OUVDD) Observatoire Universitaire de la Mobilité, UNIGE (OUM), 2012, p. 4.

² Promotion de la Coopérative Rhône-Avre à la Jonction, rue des Falaises et rue des Deux-Ponts, Tout l'immobilier n° 717, p. 16, 31 mars 2013, http://www.toutimmo.ch/media/transfer/doc/i_2014_03_31_717_h.pdf.

³ Différents cas constatés, notamment au chemin Daniel-Ihly, à Lancy.

Partant, mes questions sont les suivantes :

- *Dans la mesure où le DDP est prévu pour une durée supérieure à 50 ans et vise à la réalisation d'une PPE, ne faudrait-il pas considérer qu'il doit être compris comme une aliénation au sens de l'art. 98 Cst ?*
- *Quelles sont les exigences que prévoient le canton et la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour la remise d'un DDP en termes de types de logement (locatif, coopératif, PPE) ?*
- *Quelles sont les exigences que prévoient le canton et la FPLC pour la remise d'un DDP en termes de loyers, respectivement de prix de vente, et pour quelle durée ?*
- *Quelles sont les garanties qu'exigent le canton et la FPLC lors de la constitution d'un DDP ?*
- *Quelles sont les mesures prises par le canton pour s'assurer du respect de ces exigences ?*