

PROJET DE RESOLUTION :

Pour le projet (PL 11246) de modification de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)

Exposé des motifs :

La question de la maîtrise foncière revêt une importance primordiale pour assurer un meilleur développement des logements d'utilité publique, pour assurer un urbanisme de qualité et pour atteindre les objectifs de la LUP. Pour rappel, cette loi prévoit la constitution d'un parc pérenne de logements d'utilité publique de 20 % du parc locatif du Canton.

Cet objectif nécessite encore des efforts importants. C'est en tout cas l'un des aspects que le rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP met en avant. En effet, le taux de logement LUP au 31.12.2011 est de seulement 9,29 %¹. La question d'une politique foncière active ressort plusieurs fois de ce rapport et la présente résolution vise à encourager le canton à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour promouvoir une politique foncière qui permette aux collectivités publiques communales d'augmenter leur patrimoine foncier, de réaliser des logements d'utilité publique, d'améliorer la qualité des réalisations urbanistiques, de maîtriser le prix de l'immobilier.

Dans cette perspective, l'un des leviers les plus efficaces qu'il est possible de mobiliser réside dans le droit d'emption. C'est en tous cas l'une des conclusions auxquelles parvient l'avis de droit publié en 2010 par l'ASPAN, Association Suisse pour l'Aménagement National sur commande de l'Office fédéral du Logement (OFL) portant sur le thème : « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique ». Le droit d'emption donne la priorité à une collectivité par rapport aux promoteurs privés pour l'acquisition d'un terrain suite à un déclassement. Il existe déjà dans les cantons de Zoug et de Berne.

Actuellement, le Canton de Genève ne connaît pas cette solution. Pour le moment, seul le droit de préemption existe mais il est peu utilisé car il est complexe d'intervenir dans le cadre d'une vente entre privés. Au mois de juin, un projet de loi a été déposé au Grand Conseil pour introduire le droit d'emption dans la législation du Canton. La commune de XXXX souhaite par la présente résolution encourager les autorités cantonales à approuver cette modification de la Loi générale sur le logement et les protections des locataires (I 4 05).

Le changement de la loi cantonale, en introduisant le droit d'emption dans la législation genevoise, vient combler ces lacunes et améliorer fortement l'efficacité attendue des pouvoirs publics en matière de construction de logements et d'équipements publics. Il permettra de réaliser les objectifs suivants :

- Assurer la réalisation effective d'un urbanisme de qualité
- Donner un pouvoir de négociation accru de l'Etat et des Communes lors des processus de déclassement
- Augmenter le patrimoine foncier des collectivités publiques
- Eviter les tâches de prospection/négociation foncière inutiles
- Assurer et accélérer la production effective de logements et d'équipements d'utilité publique

¹ Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP, 2011, OLO

- Augmenter les possibilités d'octrois de droits de superficie aux coopératives d'habitations et aux fondations immobilières

Le droit d'emption intervient en cas de modification de zone (déclassement). L'Etat ou la Commune peut alors acquérir, de manière prioritaire, les parcelles qui lui sont nécessaires. Les prix sont fixés en fonction des conditions usuelles du moment et des types de zones concernées (affectation, densité...). Le droit d'emption est un outil moderne qui ne coûte rien aux finances publiques et simplifie l'action de l'Etat et des Communes en matière foncière. En sus, il augmente, à terme, le patrimoine foncier public et augmente les recettes des pouvoirs publics par le biais des rentes de superficie (les terrains étant remis en général en droit de superficie aux coopératives et aux fondations immobilières de droit public).

Considéran

- Que la ville de Genève doit tout mettre en œuvre pour lutter contre la pénurie du logement ;
- Que le contexte législatif reste lacunaire et défavorable à la mise en œuvre d'une politique foncière active de l'Etat et des Communes ;
- Qu'actuellement, les collectivités publiques qui souhaitent acquérir du foncier, se retrouvent en situation de concurrence avec des acteurs privés ou se trouvent parfois face à des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leur bien ;
- Vu les ressources limitées que les collectivités publiques peuvent consacrer à la prospection foncière, aux visites, aux offres d'achat, aux négociations qui peuvent ne pas aboutir ;
- Que l'acte étatique d'aménagement du territoire et de déclassement bénéficie ainsi souvent aux groupes privés et non plus aux besoins fonciers de l'Etat et des Communes, qui peinent à acquérir des biens-fonds.

Le Conseil municipal déclare

- soutenir le PL YXYXYX [Projet de loi modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL, I 4 05) (Droit d'emption)] et demander au Grand Conseil de le soutenir également;
- demander que la présente résolution soit transmise au Grand Conseil