



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 19.12.2017

Construction de logements : L'IN 161 est partiellement invalidée

Dans un arrêt du 11 décembre 2017, la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice a partiellement invalidé l'IN 161 constatant que certaines de ses dispositions enfreignent l'exigence de clarté, le principe de la légalité et le principe de la proportionnalité.

Cette initiative lancée par la gauche genevoise souhaitait remettre fondamentalement en cause l'accord sur le logement de 2006 malgré les indéniables progrès obtenus, en particulier, le doublement de la construction de logements neufs en 10 ans. Elle visait à obliger, en zone de développement, la réalisation d'un minimum de 80% de locatifs, 50% de **LUP** (logements d'utilité publique), 30% de HBM (habitations à bon marché) mais avec le 50% du tout à construire par des **MOUP** (maître d'ouvrage d'utilité publique).

Le Conseil d'Etat considérant qu'il faut encourager la construction de logements d'utilité publique avait déjà eu l'occasion de dire que « les moyens proposés (par l'IN161) pour atteindre cet objectif sont excessifs et mal calibrés ».

La Cour de justice sanctionne ce texte en se posant la question de savoir si l'IN 161 porte atteinte au noyau intangible de la garantie de la propriété, notamment lorsque l'on en mesure les effets en terme de **collectivisation du sol** dans une ampleur sans précédent.

Elle retient une « mesure qui représente une atteinte excessive aussi bien à la garantie de la propriété qu'à la liberté économique des propriétaires ...en tant qu'il (le texte de l'IN) leur impose l'obligation soit de se soumettre à des restrictions ayant un impact pendant au moins 50 ans (en particulier un contrôle des loyers) pour la moitié de leur programme, soit, à défaut, de céder le 50% de l'ensemble des logements à réaliser ...à des maîtres d'ouvrage sans but lucratif...Au regard de la dimension individuelle de la garantie de la propriété, il appert que ces restrictions impliqueraient une réduction drastique des droits à bâtir des intéressés, allant bien au-delà des limitations que le Tribunal fédéral a jugé ne pas constituer une atteinte au noyau intangible dudit droit fondamental. »

Ce faisant, la Cour de justice annule l'obligation de réaliser des LUP dans le texte de l'initiative ! Dans la foulée, la Cour de justice annule également la disposition de l'IN 161 qui obligerait à « céder » 50% du périmètre à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. **C'est un profond séisme pour les initiants !**





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

En résumé, **cet arrêt indique que le droit en vigueur ne permet pas d'avantager les entités publiques** (Etat, communes, fondations) **et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique** (communes, fondations, coopératives sans but lucratif) **en portant atteinte aux intérêts des propriétaires privés** à coup de contrôles trop drastiques (loyers) et trop longs (50 ans) ou de « cession » de leurs terrains.

Nous regrettons que l'arrêt ne prenne pas en compte qu'en réalité les proportions de logements à construire en zone de développement qui subsistent au sein de l'IN 161 (80% de locatifs, 50% de logements subventionnés et 30% de HBM) sont parfaitement arbitraires et ne reposent sur aucune étude sérieuse de la demande de logements à Genève. Une pareille étude n'existe pas et nous le déplorons.

Notre association ne nie pas la nécessité de construire des logements sociaux. Elle interroge sur les proportions et en particulier, elle déplore qu'une place beaucoup trop congrue (20%) soit réservée à la PPE en zone de développement qui répond pourtant à la demande de milliers de familles genevoises appartenant à la classe moyenne.

En ne laissant subsister que les logements de type LGL (loi générale sur le logement) au sein de l'IN 161, l'arrêt rappelle que seul un juste équilibre et une collaboration entre les privés et le secteur public permet de lever les blocages et construire des logements pour chacune et chacun à Genève.

En conclusion, nous pourrions crier victoire. Conscients des enjeux qui touchent le bien être des genevois, **nous appelons toutefois au dialogue** pour trouver, ensuite d'un processus de concertation, un texte législatif – l'IN 161 ne convient pas - qui fait évoluer la situation, vers la restauration d'une certaine sécurité pour les propriétaires et incitation à la construction de logements.

Annexe : Arrête de la Cour de justice du 11 décembre 2017

Contact :

Christophe Aumeunier, Secrétaire général : tél. 079 668 53 75

La CGI en bref...

La CGI est présidée par M. Léonard Vernet.

Son Secrétaire général est M. Christophe Aumeunier.

Active depuis 97 ans, la CGI compte 6'600 membres, propriétaires immobiliers.

Association sans but lucratif, la CGI

- s'engage pour la promotion et la défense de la propriété ;
- représente les propriétaires auprès des autorités ;
- propose des solutions à tous les problèmes se rapportant à l'immobilier.

Elle a aussi pour but de favoriser l'accession à la propriété et accueille en son sein les futurs propriétaires.

www.cgionline.ch

