



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Genève, le 14 mars 2011
P/1.5/MM2-11

Prise de position de la Chambre genevoise immobilière par rapport au projet d'initiative populaire de l'ASLOCA « Bureaux et logements de luxe, ça suffit », lancée le 18 février 2011.

Préambule

En date du 18 février 2011, l'ASLOCA a lancé une initiative populaire intitulée "Bureaux et logements de luxe, ça suffit".

I. Remarques générales

A. A la forme

Cette initiative n'est rien d'autre qu'un texte plus ou moins bien recyclé de deux initiatives précédentes, à savoir : l'IN120 et l'IN140.

A cet égard, le Tribunal fédéral a eu l'occasion d'invalider assez drastiquement ces deux textes soit, pour la dernière fois, l'IN 140 par arrêt du 9 mars 2009.

En substance, le Tribunal fédéral rappelle qu'une initiative populaire, singulièrement lorsqu'elle est rédigée – pour laquelle il y a donc lieu de se montrer plus sévère – doit répondre au critère essentiel de savoir si telle qu'elle est proposée, elle permet aux citoyens d'exprimer librement leur véritable volonté.

Pour ces deux initiatives, le Tribunal fédéral avait considéré qu'elles ne satisfaisaient pas aux principes d'unité de la matière quand bien même elles poursuivaient un but déterminé à savoir, selon une interprétation favorable, la construction de logements à bon marché.

Ainsi, les moyens de mise en œuvre présentés de manière complexe et selon des formulations obscures ne présentaient pas d'unité de la matière suffisante.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Les IN120 et IN140 étaient hybrides dans leurs conceptions en mélangeant des normes correspondant à la pratique actuelle en matière de logement social avec des nouveautés telles qu'un contrôle élargi des loyers ou des dispositions relatives à l'aménagement du territoire.

Le Tribunal fédéral indique que lorsque les initiants entendent proposer un texte d'une telle envergure, ils doivent particulièrement veiller non seulement à ce que les moyens mis en œuvre soient propres à atteindre le but recherché, mais aussi à ce que ces derniers ne s'écartent pas d'un fil conducteur aisément reconnaissable et présentent entre eux une véritable cohésion.

La sanction d'une telle violation est l'annulation totale ou partielle de l'initiative populaire (ATF 1C – 289/2008).

La troisième initiative ASLOCA dont il est ici question est un clone des initiatives 120 et 140. Elle consiste en une définition d'un programme politique ne répondant pas aux exigences législatives de rédaction d'une initiative populaire.

Beaucoup plus gravement que pour des initiatives 120 ou 140, cette initiative tend à induire les citoyens en erreur. Les buts réellement poursuivis sont cachés derrière une technique législative aléatoire et teintée de mauvaise foi.

L'on verra en effet que derrière ce qui pourrait apparaître comme une immense maladresse rédactionnelle, se cache également un manque de transparence tant il est vrai, qu'au fond, le but poursuivi d'étatiser l'ensemble des terrains déclassés de la zone agricole n'est jamais mentionné mais, induit par les dispositions légales proposées.

B. Au fond

1) Expropriation et étatisation du sol

L'initiative proposée par l'ASLOCA tend, dans les faits, à préconiser l'expropriation des terrains agricoles déclassés et ce, parce qu'elle préconise que les déclassements agricoles soient assortis d'une clause d'utilité publique permettant l'exercice du droit de préemption ou l'expropriation.

Par la fixation d'un prix à CHF 100.-/m², c'est la variante de l'expropriation qu'il faut retenir au regard de l'expérience genevoise montrant que les propriétaires fonciers ne souhaitent pas céder leur terrain au prix de CHF 100.-/m².



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

D'une manière totalement trompeuse pour les citoyens, les initiants proposent un but qui n'apparaît pas clairement dans l'initiative et qui est celui de la détention par l'Etat de l'ensemble des terrains agricoles ainsi déclassés.

En effet, l'initiative préconise que les acquisitions de terrains agricoles déclassés doivent se faire avant l'entrée en force du déclassement. Pour autant que cela soit possible au regard de l'article 65 LDFR (cf. supra page 8), seul l'Etat pourrait se porter acquéreur desdits terrains.

En outre, l'initiative verrouille cette étatisation du sol en prévoyant en son article 1A l'inaliénabilité des terrains détenus.

En résumé, de manière détournée et tendant à tromper les citoyens, les initiants proposent l'expropriation des terrains à déclasser en zone agricole pour en faire des terrains propriété de l'Etat.

2) Grave atteinte à l'emploi

Les taux de répartition des surfaces de planchers entre les activités et les logements sont fortement péjorantes pour l'emploi. Ainsi, l'impossibilité résultant, notamment de l'article 9A, de construire des surfaces de planchers en suffisance affectées à l'emploi visent à réduire drastiquement le nombre d'emplois !

L'initiative, telle que proposée, pourrait générer un important chômage et ce, à brève échéance.

Il faut très fortement critiquer les taux proposés de répartition des surfaces brutes de plancher ainsi que l'interdiction totale d'exercer des activités dans la zone villa.

Marginalement, il faut relever la méconnaissance des initiants de l'aménagement du territoire contemporain qui vise à élaborer des zones mixtes et ce, pour favoriser la qualité et l'habitabilité des quartiers.

3) Renforcement du carcan législatif genevois et planification extrême

Comme les deux initiatives précédentes IN120 et IN 140, cette initiative est un fourre-tout de normes incroyablement strictes, castratrices et planificatrices.

Ainsi, il s'agit de déterminer pour l'ensemble du territoire cantonal des proportions de surfaces brutes de planchers imposant des répartitions entre l'artisanat, les activités et le logement. Les initiants entendent donner une part extrêmement prépondérante au logement.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Il s'agit, d'une transposition des Plans d'utilisation du sol applicables en Ville de Genève. Ces propositions visent un aménagement du territoire tel qu'il était préconisé il y a un demi-siècle avec très peu de mixité. Cette vision est totalement contraire aux préceptes de l'aménagement du territoire contemporain visant une qualité de vie en hausse et une protection de l'environnement accrue.

En outre, ces pourcentages visent à mettre en difficulté la réalisation de véritables quartiers et offrant une mixité de commerces, de bureaux, de cafés restaurants, d'activités sociaux-culturels.

Dans le même sens, l'initiative vise à définir les hauteurs par les gabarits d'immeubles et des coefficients d'utilisation du sol élevés, sans tenir compte d'une quelconque qualité urbanistique. Enfin, pour couronner le tout, il est proposé de limiter la taille des appartements à 120m².

Ces propositions méconnaissent l'objectif à poursuivre d'une qualité urbanistique qui réponde aux besoins de notre population.

4) Sclérose de la zone de développement actuelle

Proposer de revenir à un prix de terrain à CHF 700.-/m², sans tenir compte de la densité prévue, c'est scléroser la zone de développement actuelle.

En effet, les propriétaires, notamment les propriétaires de villas situées dans la zone de développement ont la préoccupation légitime de retrouver un logement lorsqu'il s'agit de céder la place au développement urbain.

Dans ce contexte, des prix de remplacement de l'ordre de CHF 1'000.-/ m² ont permis, ces dernières années, de développer plusieurs plans localisés de quartier alors que l'activité dans ce type de zone de développement avait été extrêmement faible jusqu'en 2005.

Cette proposition, de retour en arrière à CHF 700.-/m², est particulièrement grave au regard de l'intérêt qu'il y a à densifier d'une manière importante la zone de développement déclassée voici 30 ans dans la zone péri-urbaine.

Plusieurs études ont montré l'intérêt qu'il y a, notamment, à densifier les espaces se trouvant entre le Pont du Mont-Blanc et l'Aéroport.

Par ce type de mesure, les initiants bloquent le développement et la construction de logements. Leur proposition est, à cet égard aussi, totalement déplacée et contraire aux intérêts des locataires.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

5) Nouveaux contrôles des loyers

Les initiants proposent un contrôle drastique de loyers de 20 ans dans la zone de développement (actuellement 10) et 45 ans (actuellement 25) pour les objets qui auraient été subventionnés.

En outre, ils entendent, proposer une disposition qui pourrait être contraire au Code des obligations puisqu'elle interdirait au propriétaire de notifier une hausse de loyer en fin de période de contrôle, l'obligeant soit à résilier le contrat de bail du locataire, soit à le renouveler aux mêmes conditions.

En définitive, là aussi, les initiants semblent allumer de véritables brûlots en préférant inciter les propriétaires à résilier des contrats de bail plutôt que leur permettre de notifier des hausses de loyers qui sont de toute manière susceptibles d'être soumises à un contrôle judiciaire !

6) Attaque frontale de la propriété individuelle

Les initiants proposent des taux de répartition de logements locatifs et en propriété. En cela, ils attaquent frontalement la propriété individuelle pour la réduire le plus possible.

Lorsque les initiants proposent une possibilité de construire 50% de PPE dans les zones 1 à 4 ordinaires, ils savent, que ces zones sont déjà construites et qu'ils limitent ainsi d'éventuelles constructions de PPE au comblement de dents creuses ou aux surélévations ce qui paraît extrêmement faible puis, voué, à terme, à un potentiel nul.

Lorsqu'ils visent à contraindre la proportion de propriété à 20% dans la zone de développement, ils ont parfaitement conscience qu'une grande partie de la zone de développement actuelle est d'ores et déjà bâtie et que les déclassements de zone ordinaire en - zone de développement - dans la zone de construction actuelle sont rares au regard, notamment du fait que celle-ci est déjà bâtie.

Enfin, les initiants préconisent, que la propriété soit bannie des zones agricoles déclassées.

Ce faisant, l'initiative méconnaît totalement la définition des besoins en logement à Genève. Elle est dogmatique et néfaste.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

II. Commentaires articles par articles

Article 1 - Buts et champs d'applications

Dans sa version actuelle, l'article 1 indique que l'Etat encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat. La proposition faite vise à notablement élargir le but de la Loi. Il s'agit, en effet, de mener « *une large politique du logement* ». Au fond, l'on revient, sur d'anciennes prétentions visant à ne pas cibler l'aide sur le logement d'utilité publique destiné aux plus démunis mais à élargir ce champ pour proposer une politique du logement plus générale à travers la LGL.

L'on constate, au passage, que ce texte part du principe que l'article 10A de la Constitution qui garantit le droit au logement est maintenu.

Le nouvel alinéa 1 propose des moyens pour mettre en œuvre la politique énoncée :

- L'introduction d'une planification sévère impliquant des taux différenciés entre le logement, les activités, et même, les catégories d'appartements locatifs ainsi que la PPE. L'on est, au-delà, de ce qui est aujourd'hui prévu par le plan d'utilisation du sol en Ville de Genève.

L'objectif poursuivi dans la modification de cet alinéa est d'étendre « la planification sociale » à l'ensemble du territoire cantonal. Cette mesure va totalement à l'encontre de l'accord sur le logement et de la Loi sur les logements d'utilité publique qui prévoit que l'Etat détient des logements d'utilité publique mis à disposition des personnes qui en ont le plus besoin. L'idée de l'initiative est de réguler et de planifier très strictement toute la zone à bâtir du canton de Genève !

- L'obtention de taux de densité élevés dans la zone de construction. Nous pouvons, soutenir cette idée pour autant que l'on y mêle l'aspect qualitatif de l'urbanisme qui est ignoré par le texte proposé.
- L'acquisition de terrains par l'Etat constitue, à notre sens, une redite de l'article 2 actuel (non modifié) qui prévoit l'acquisition de terrains par l'Etat.
- L'introduction d'une publication des transactions immobilières afin de lutter contre la spéculation. L'article 49A prévoit de revenir sur la publication des transactions immobilières dans la Feuille d'Avis Officielle, nous reviendrons sur cette velléité qui n'est pas de nature à lutter contre une hausse des prix immobiliers (cf page 10 – chapitre LACCS).



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Article 1A – Inaliénabilité des logements d'utilité publique

Il s'agit d'un nouvel article. Il vise à rendre inaliénable les immeubles (au sens technique du terme soit les terrains, les parts de copropriété et les immeubles en eux-mêmes) qui seraient des logements d'utilité publique. La définition proposée est floue et trouve sa substance dans les deux dernières lignes de l'alinéa 1 qui indique qu'il s'agit de tous les immeubles qui auraient bénéficié d'une quelconque aide de l'Etat, de communes ou des organismes publics.

Il s'agit donc de nier le partenariat qui peut exister entre l'Etat et les privés, de renoncer à tout investissement privé. Cet article pose évidemment une éminente problématique en matière de garantie de la propriété.

L'alinéa 2 précise que les immeubles et terrains, propriétés des organismes publics, sont inaliénables.

Article 9A – Taux de répartition des surfaces de plancher affectées à du logement

Cette disposition porte une grave atteinte à l'emploi en restreignant de manière inappropriée les surfaces dévolues aux activités.

En l'état, la Loi générale sur le logement précise dans son article 9 que les terrains acquis en vertu du droit de préemption légal ou d'expropriation prévu par la Loi doivent être affectés à la construction de logements. L'article 9A va beaucoup plus loin, il s'applique à toute la zone constructible. Il reprend la philosophie des plans d'utilisation du sol en Ville de Genève et applique une proportion d'au moins 80% de logements dans les zones 1 à 4 du canton. Cette disposition contrevient manifestement à la destination initiale de ces zones qui sont des zones mixtes, on les transformerait ainsi, en zone où l'habitat serait largement prépondérant. Cela va totalement à l'encontre d'un aménagement du territoire contemporain.

Ce pourcentage serait de 70% de logements en cas de passage d'une affectation de déclassement industrielle à une affectation mixte. L'on pense immédiatement au projet Praille-Acacias-Vernets pour lequel cette nouvelle proportion ne semble pas correspondre à la négociation qui a été entreprise avec le Conseil d'Etat.

L'opportunité d'imposer de telles proportions dans d'autres cas devrait dépendre des qualités urbanistiques et des opportunités. Elles ne devraient pas être définitivement fixées dans la loi.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Enfin, cette disposition prévoit que 85% des surfaces brutes de plancher soient dévolus à du logement lors d'un changement de zone agricole et classés en zone de développement. Cette proportion est, elle aussi, relativement arbitraire et contraignante. Les initiants se targuent du fait qu'elle respecte la situation actuelle ce qui, dans les faits est partiellement exact par le biais d'une appréciation librement établie par le Conseil d'Etat dans l'élaboration des plans localisés de quartiers.

Il n'y a actuellement pas de disposition légale contraignante et pareille disposition n'est pas souhaitable.

Article 9B – Taux de répartition des logements locatifs et en propriété

Cette disposition entend restreindre drastiquement la construction de logements en propriété (PPE) et ce, de manière idéologique sans tenir compte des besoins de la population.

Elle est applicable lorsque, selon les initiants, l'on se trouve en situation de pénurie qu'ils fixent, eux-mêmes, à un taux de 2%. Les expériences du marché immobilier montrent qu'un marché est parfaitement liquide entre 1 et 1.5%.

Ainsi, si les initiants entendent proposer un taux de 50% de PPE possible dans les zones ordinaires, il faut immédiatement remarquer que les zones ordinaires sont d'ores et déjà construites à Genève et qu'il ne s'agirait plus, en définitive, que d'opération visant à remplir des dents creuses ou de surélévations ce qui, contraindrait d'une manière totalement inacceptable la construction de logements en propriété pour lesquels les familles genevoises sont prêtes à investir immédiatement !

Le pourcentage serait de 20% en zone de développement et cette disposition interdirait tout logement en propriété dans les zones déclassées issues de zones agricoles.

Cette disposition fait fi de la demande en logement qui est très contrastée à Genève. Elle vise à empêcher les genevois de devenir propriétaires et est donc franchement contraire à l'article 108 de la Constitution fédérale qui encourage l'accession à la propriété.

Même si, de par le passé, le Tribunal fédéral a estimé que la fixation de proportion entre la construction de logements en location et de logements en propriété était possible, il considérerait, très probablement, la disposition incriminée comme totalement disproportionnée et donc, contraire à la garantie de la propriété et la liberté du commerce et de l'industrie.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Article 9C – Utilisation des terrains en zone de développement

Outre une affectation aux logements locatifs, l'initiative entend imposer la réglementation des prix applicables à ces logements, leur typologie et leur implantation.

- Le premier alinéa est complètement inutile puisqu'il ne fait que reprendre l'essence de l'article 5 de la Loi générale sur les zones de développement. Il s'agit là comme nous l'avons relevé dans nos remarques générales d'une nouvelle erreur de systématique légale des initiants qui font fi de technique législative.

Ils auraient dû proposer des modifications à la Loi générale sur les zones de développement en lieu et place de leurs propositions insérées dans la Loi générale sur le logement.

- Le second alinéa copie mot pour mot le contenu d'une disposition déjà proposée en 2007 dans l'initiative 140. Il s'agit de dispositions qui sont totalement contraires à l'accord sur le logement et qui prévoient une forte prédominance de logements d'utilité publique à loyers extrêmement faibles.
- Le troisième alinéa entend limiter la surface des appartements qui ne devraient pas dépasser 120m². Il propose ensuite des taux d'utilisation du sol minimaux entre 1.4 et 2.5 et des gabarits minimaux entre 4 et 10 niveaux. Si nous pouvons souscrire aux préoccupations visant à augmenter la densité, la qualité urbanistique s'oppose totalement à l'usage de chiffres aussi précis dans la législation, sans marge d'appréciation.
- Parmi ces dispositions fourre-tout, le quatrième alinéa entend encore régler le prix des terrains en zone de développement. Il ne devrait pas dépasser CHF 700.-/ m², revenant ainsi au prix défini antérieurement à 2005 pour une densité de 1. A cette époque, les ventes de terrains en zone villa de développement étaient quasi inexistantes quand bien même le prix était fonction de la densité. Dès lors, M. Moutinot, magistrat issu de l'ASLOCA en charge à l'époque, n'a eu aucune prise sur la construction de logements en zone de développement.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Article 9D – les modalités d’acquisition des terrains agricoles

Le premier alinéa de cette disposition rappelle (encore une redite, article 9B) que les terrains déclassés de la zone agricole doivent être déclassés en zone de développement et affectés uniquement à du logement locatif.

Le second alinéa vise à indiquer que l’identification des terrains agricoles à déclasser se fait de concert avec les communes. Il prévoit également une déclaration d’utilité publique qui soumet ces terrains au droit de préemption ou d’expropriation.

Parce que l’alinéa suivant entend fixer le prix de ces terrains à CHF 100.-/m², il est clair que le but visé est d’exproprier l’ensemble des terrains déclassés en zone agricole au prix de CHF 100.-. En effet, il ne fait aucun doute que les propriétaires de terrains en zone agricole ne souhaitent pas vendre au prix de CHF 100.-/m². Ce prix était celui applicable jusqu’en 2005 et pour lequel aucun nouveau mètre carré de terrain issu de la zone agricole n’a été consacré au logement.

Une idée sous-jacente de l’initiative apparaît au grand jour, il s’agit d’exproprier l’ensemble des terrains déclassés de la zone agricole !

Le dernier alinéa de l’article 9D indique notamment :

"...les terrains agricoles doivent être acquis avant l’Arrêté de déclassement du Conseil d’Etat".

Cette disposition, particulièrement floue, cache une ambition d’étatisation généralisée du sol.

Le Grand Conseil est l’autorité compétente pour procéder aux déclassements. Dès lors, il faut interpréter la notion « d’arrêté de déclassement du Conseil d’Etat ». Il ne peut, en réalité, s’agir que de l’arrêté de promulgation de la loi votée par le Grand Conseil. Ainsi, cette disposition exige un transfert de propriété avant que le déclassement soit formellement en force.

Le droit foncier rural, par le biais de la LDFR interdit, en principe, la vente de terrain agricole à un non-agriculteur.

L’article 65 LDFR semble toutefois ouvrir une exception étroite en prévoyant que l’acquisition par la collectivité est autorisée si elle est nécessaire à l’exécution d’une tâche publique.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Dès lors, seul l'Etat pourrait se porter acquéreur avant le déclassement mais pour autant que les conditions de l'article 65 LDFR soient remplies. Ainsi, il faudrait que la détention de terrains voués à la construction de logements puisse être techniquement qualifiée de "tâche publique" et que cette action soit dûment planifiée au sein des plans directeurs cantonaux et communaux.

Les initiants souhaitent l'expropriation de l'ensemble des terrains déclassés de la zone agricole pour une étatisation complète de ceux-ci !

Pour mémoire l'article 1A al.2 proposé par l'initiative prévoit que les terrains acquis par l'Etat sont inaliénables.

Article 9E – Autorisations simultanées et publications

Cet article prévoit la publication dans la Feuille d'Avis Officielle des autorisations de construire délivrées. Les initiants partent du principe que ce moyen de publicité serait adéquat pour permettre un contrôle externe de l'activité de l'Etat, notamment quant au pourcentage de logements, d'activités ou de PPE.

Cet article fait fi de l'obligation de l'Etat d'appliquer la loi en vertu du principe de la légalité et souhaite instituer une forme de contrôle externe à l'aide d'une publication désuète, à savoir, la Feuille d'Avis Officielle.

Article 10 alinéa 6

Le texte actuel de la Loi générale sur le logement prévoit que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat est l'entité chargée d'acquérir les terrains et de construire des logements d'utilité publique qui présente un rapport d'activité annuel au Grand Conseil. Le texte proposé par les initiants vise à ce que ce rapport d'activité annuel soit présenté au Conseil d'Etat puis au Grand Conseil, ce qui, en soit, ne fait aucun sens au regard du fait que le Conseil d'Etat est l'organe de tutelle des Fondations immobilières de droit public et que, de ce fait, il préavise ce rapport d'activité.

Article 37 alinéa 2

Cette disposition traite du montant des prestations annuelles accordées en faveur du logement d'utilité publique qui est actuellement fixée à 75 millions de francs. Il serait porté à 90 millions de francs à inscrire dans une rubrique spécifique et permanente du budget de l'Etat ce qui n'est pas le cas jusqu'à présent.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Article 45A – Loyers cantonaux contrôlés

Les loyers cantonaux contrôlés au premier alinéa de cette disposition (reprise de l'initiative 140) introduisent un contrôle des loyers pendant 20 ans dans la zone de développement (actuellement 10 ans).

L'alinéa 2 de cette disposition souhaite porter la durée de contrôle des loyers à 45 ans pour les logements qui auraient bénéficié d'un subventionnement HLM ou HCM puisque la durée de contrôle serait de 20 ans supplémentaires après la durée de contrôle HLM ou HCM.

L'alinéa 3 maintient le contrôle des loyers en application de la Loi pour la construction de logements d'utilité publique.

Enfin, l'alinéa 4 interdirait au bailleur de notifier une hausse de loyer après la période de contrôle sans avoir préalablement laissé le bail se renouveler. Les hausses de loyer ne pouvant intervenir qu'au renouvellement contractuel, cette disposition consiste, en définitive, à augmenter la durée de contrôle en l'énonçant d'une manière différente et opaque. Elle pourrait en outre être de nature à inciter les propriétaires à résilier les baux.

De manière générale, les dispositions tendent à un contrôle généralisé des loyers ce que le Tribunal fédéral a toujours jugé comme étant disproportionné.

En outre, la disposition proposée mélange totalement les durées de contrôles en fonction des catégories de logement et fait, malheureusement, fi de la nouvelle législation sur les logements d'utilité publique.

Article 49 lettres c et d - Clauses abrogatoires

Article 9 alinéa 3 LGL

Les initiants souhaitent abroger toute possibilité d'échange de terrains en vue de favoriser la construction de logements d'utilité publique.

Dès lors, ils souhaitent ancrer dans la Loi une immutabilité des terrains propriétés d'entités publiques combien même, celle-ci pourrait, par le biais d'échanges, favoriser la construction de logements d'utilité publique.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Article 14A alinéa 2 LGL

Les initiants visent la loi proposée en votation populaire le 13 février 2011. Ils souhaitent que la Fondation Habitat, qui aurait été plébiscitée par le peuple, ne soit pas seulement consacrée à la gestion des immeubles de logements HBM destinés aux personnes à revenu modeste, mais également à la construction et l'acquisition. Cela constituerait un doublon manifeste avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et l'habitat qui a précisément pour but l'acquisition et la construction de logements d'utilité publique.

Article 49a – Modifications d'autres lois

Loi générale sur les zones de développement

Les abrogations et modifications proposées abrogent la Loi sur les logements d'utilité publique mettant ainsi à néant l'accord sur le logement et constituant manifestement la concrétisation de la politique de l'ASLOCA qui refuse toute paix du logement.

Loi d'application du Code civil suisse (LACCS)

Cette modification souhaite réintégrer la publication des transactions immobilières dans la Feuille d'Avis Officielle. Il convient, à ce stade, de rappeler que tout un chacun peut consulter le Registre foncier s'agissant de connaître les propriétaires des parcelles.

Le fait que les transactions immobilières ne soient plus publiées ne pèjore en rien les statistiques cantonales, qui, elles, sont établies sur la base de fiches signalétiques complètes établies par les notaires qui doivent transmettre ces renseignements à l'Office cantonal de la statistique lors des transactions immobilières. Dès lors, la statistique sur les transactions immobilières perdure avec l'indication de prix moyens.

La publication des transactions immobilières n'a aucune influence sur le prix des objets immobiliers du canton de Genève.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

III. Conclusions

L'initiative de l'ASLOCA reprend en grande partie, les initiatives 120 et 140 mais va plus loin encore. Elle est trompeuse puisqu'elle n'énonce pas les conséquences des modifications législatives proposées impossible à détecter en première lecture tant la rédaction est obscure et les normes sont techniques.

En restreignant d'une manière très importante les surfaces à construire dédiées aux activités (commerce-artisanat-bureau), les initiants s'opposent à l'emploi. Leur proposition est susceptible d'aggraver une progression du chômage !

Il s'agit, au fond, de mettre à néant l'accord sur le logement ce qui correspond, malheureusement, à la volonté qu'il n'y ait pas de paix du logement. **L'initiative propose, dans les faits, une expropriation massive de terrains agricoles à détenir définitivement par l'Etat** et sur lesquels devraient être construits des logements locatifs uniquement.

Cette initiative est une attaque frontale menée à l'encontre de la propriété individuelle.

C'est méconnaître la demande de logements à Genève. A notre sens, il suffit à l'Etat de mettre à disposition des terrains pour la construction de logements en propriétés afin que les 10'000 foyers genevois qui le souhaitent puissent enfin devenir propriétaires. Cette mesure permettrait à l'Etat de voir se construire 10'000 logements sans que celui-ci doive investir un franc mais plutôt en attendre des retombées se chiffrant en centaines de millions de francs. Les familles genevoises souhaitant devenir propriétaires libèreraient ainsi des logements locatifs occupés ce qui contribuerait à réduire la pénurie de logements.

La Chambre genevoise immobilière n'est pas dogmatique. Nous admettons que cette mesure, n'est pas suffisante pour enrayer la pénurie de logements raison pour laquelle, au contraire de l'ASLOCA, nous adoptons une position responsable visant à soutenir la construction de tous types de logements. Nous reconnaissons que le besoin en logement est un besoin différent en fonction des moyens et des aspirations de la population.

La solution préconisée visant une expropriation massive de terrains agricoles uniquement destinés à des logements locatifs largement subventionnés est une solution qui ne correspond pas à nos traditions sociales et à notre ordre juridique.

C'est une solution collectiviste empreinte d'une vision incroyablement planificatrice qui s'insère jusque dans la vie des citoyens, ceux-ci, n'ayant plus droit qu'à des logements standardisés avec des densités élevées où l'on nie la qualité urbanistique.



Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires

Les initiatives 120 et 140 étaient mauvaises, l'initiative proposée n'est qu'une copie partielle pour tenter de renouer avec la logique de l'affrontement.

L'ASLOCA est isolée, les signataires de l'accord sur le logement poursuivent leurs efforts pour concrétiser les buts communs poursuivis. L'essentiel est de résorber la pénurie de logements.

La Chambre genevoise immobilière n'entend pas répondre à ce qu'elle considère comme une provocation. Elle maintient sa confiance dans les importants travaux menés dans le cadre du projet d'agglomération et dans la révision du Plan directeur mais aussi, et c'est essentiel, dans l'accord sur le logement et la Loi votée à l'unanimité du Grand Conseil qui en résulte.

Dès lors, la Chambre genevoise immobilière invite les citoyens et citoyennes du canton de Genève à ne pas signer l'initiative de l'ASLOCA « Bureaux et logements de luxe, ça suffit ».

Christophe Aumeunier

Genève, le 14 mars 2011