



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 20 novembre 2018

L'Initiative de l'ASLOCA l'IN 161 est totalement invalidée

Suite au recours déposé par l'association des propriétaires genevois pour défendre ses membres, le Tribunal fédéral conclut dans son arrêt du 25 octobre 2018 et diffusé le 16 novembre 2018 : « Faute de satisfaire aux exigences de clarté et de densité normative, l'initiative en question doit être invalidée totalement. »

En substance, l'initiative rédigée de toute pièce, souhaitait imposer, en zone de développement, la réalisation de 80% de logements locatifs, 50% de logements d'utilité publique et 30% de HBM. Elle prévoyait encore que 50% de l'ensemble des logements soient réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sans toutefois indiquer les modalités de ce transfert obligatoire entre le propriétaire privé et ces entités.

Le Tribunal fédéral a premièrement relevé la **gravité de l'atteinte** portée au droit constitutionnel de la propriété. L'obligation de céder la moitié des logements - sans que les conditions de cette cession ne soient définies - empêche le propriétaire de conserver son bien. De manière générale, l'initiative rend très difficile une utilisation du sol conforme à sa destination et supprime des attributs essentiels de la propriété, tels que les droits de la conserver, d'en jouir et de l'aliéner.

L'admissibilité d'une atteinte aussi grave impose, à tout le moins, que le texte de l'initiative satisfasse des exigences de clarté garantissant une densité normative suffisante qui permette d'appréhender de manière sûre la portée et les conséquences de l'objet soumis au vote populaire. Il est indispensable de permettre au citoyen de se prononcer en connaissance de cause sur l'objet soumis au vote.

Le Tribunal fédéral considère, que le texte n'est pas défini de manière suffisamment précise pour que la portée de l'initiative soit prévisible pour les électeurs. Les conséquences de l'initiative sont confuses notamment sur les points suivants :

- L'obligation de céder 50% des logements à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique n'est aucunement détaillée. L'on ne sait même pas si cela intervient à titre gratuit ou onéreux et par quel mécanisme. Rien n'est prévu. La clarté est absente.
- Il est impossible de déterminer si les pourcentages de logements à réaliser s'additionnent ou sont imbriqués les uns dans les autres. Faut-il comprendre que 50% de logements d'utilité publique (LUP) s'additionnent aux 30% de HBM pour former 80% de locatifs ? ou alors, que les 30% de HBM sont compris dans les 50% de LUP ? Suivant l'interprétation retenue, c'est 20% du programme de logements dont le type est incertain.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

- L'initiative ne fait aucune distinction quant à l'origine de la zone de développement (zone agricole ou zone villa) alors qu'il se justifie de traiter différemment une zone de développement issue de la zone villa puisque le prix d'origine du terrain n'est pas le même. Le coût très différent du terrain, justifie de traiter de manière distincte les proportions de logements subventionnés à y ériger. Un coût de terrain plus faible – issu d'une zone qui n'était initialement pas à bâtir – se prête mieux à la construction de logements à bon marché. C'est d'ailleurs ce que prévoit la loi actuelle.
- Aucune distinction n'est faite par l'initiative quant à savoir si elle s'appliquerait sur des périmètres déjà situés en zone de développement ou de nouveaux périmètres à créer. Sans aucune indication à ce sujet, l'on serait enclin à constater une application de l'initiative sur l'ensemble de la zone de développement représentant, de par l'importance de ses périmètres déjà déclassés, un immense potentiel des logements à bâtir. Les initiants affirment le contraire (une applicabilité aux déclassements futurs), il en résulte une contradiction entre leur volonté et leur texte rédigé de toute pièce dont il faut conclure qu'il n'est dès lors pas clair.
- Aucune indication n'est donnée dans l'initiative quant à savoir si elle s'applique au moment du déclassement (changement du régime des zones), à l'occasion du Plan localisé de quartier (PLQ) ou au moment du dépôt de la requête en autorisation de construire, il en résulte une incertitude temporelle de l'ordre de 10 à 15 ans au regard des lenteurs des procédures genevoises. A nouveau, aucune prévisibilité suffisante n'existe donc quant aux conséquences de l'initiative.

Sur le fond, et sur le plan politique – au contraire de ce que souhaitait l'initiative - il est indispensable d'assurer la réalisation de logements en PPE en nombre suffisant en zone de développement. En effet, ce type de logement, meilleur marché, est à la portée de la classe moyenne genevoise qui trouverait à s'y loger de manière plus économique qu'en restant locataire (à CHF 6'000 du m² en moyenne). Les Genevois ne s'y sont d'ailleurs pas trompés. Ils sont des milliers à s'inscrire pour chaque nouveau projet de logements en PPE annoncé formant ainsi des milliers de familles genevoises qui souhaitent devenir propriétaires. Pourtant seuls 30% des logements construits en zone de développement ces trois dernières années sont des PPE. L'intérêt public commande donc de cesser de rationner ce type de biens.

Finalement, c'est une satisfaction de voir la Chambre genevoise immobilière parfaitement bien fondée dans sa démarche visant la défense des intérêts de ses membres. Ainsi notre motivation est décuplée pour poursuivre nos actions et pour veiller en tout point au respect de la garantie de la propriété.

Pascal Pétroz, Président : tél. 076 341 82 70

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

Annexe : Arrêt du Tribunal fédéral du 25 octobre 2018

