

INITIATIVE POPULAIRE CANTONALE LEGISLATIVE

STOP à la spéculation sur nos logements

Les citoyennes et citoyens soussigné-e-s, électrices et électeurs dans le canton de Genève, conformément aux articles 57 à 64 de la constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 et aux articles 86 à 94 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative législative portant sur la modification de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL – I 4 05).

Art. 1 Modifications

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05), est modifiée comme suit :

Art. 1, al. 2, lettre a (nouveau teneur) Rôle de l'Etat

1° A cet effet, l'Etat :

a) acquiert des terrains et des immeubles d'habitation en usant notamment des droits de préemption et d'expropriation que lui confère la loi ;

Art. 2 (nouveau teneur) Politique d'acquisition

L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers qui peuvent être affectés à la construction de logements, disposent, outre la possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de la constitution d'un parc de logements d'utilité publique.

Art. 3, al. 1 (nouveau teneur), al. 2 (nouveau, les al. 2 à 4 anciens devenant les al. 3 à 5) Définitions et titulaires

¹ Les biens-fonds qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressées. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de la mise à disposition de logements au sens de la présente loi.

² Les immeubles bâtis, destinés de manière prépondérante au logement, sont grevés d'un droit de préemption en faveur de l'Etat et des communes. Le droit de préemption ne peut pas s'exercer sur des logements en propriété par étages, à moins que plusieurs logements ne soient vendus en un seul lot. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de la mise à disposition de logements au sens de la présente loi.

Art. 4, al. 1 (nouveau teneur) Avis

¹ Le propriétaire qui aliène ou promet d'aliéner avec octroi d'un droit d'emption un bien soumis au droit de pré-

emption en vertu de la présente loi est tenu d'en aviser immédiatement le Conseil d'Etat et la commune du lieu de situation, au plus tard lors du dépôt de l'acte à l'office du registre foncier. Il leur communique simultanément une copie certifiée conforme de cet acte.

Art. 5, al. 1, lettres b, c et d et al. 2, lettres b, c et d (nouveau teneur) Option

1° Dans un délai de 60 jours à compter de la date du dépôt de l'acte à l'office du registre foncier, le Conseil d'Etat notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

b) soit sa décision d'acquérir le bien aux prix et conditions fixés dans l'acte;

c) soit son offre d'acquérir le bien aux prix et conditions fixés par lui;

d) à défaut d'acceptation de l'offre visée sous lettre c, sa décision de recourir, s'il maintient sa volonté d'acquérir le bien et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6. Si l'avis et la copie de l'acte visé à l'article 4, alinéa 1, parviennent au Conseil d'Etat et à la commune intéressée postérieurement à la date du dépôt de l'acte à l'office du registre foncier, le délai de 60 jours ne commence à courir qu'après réception de cet avis et de la copie de l'acte.

² Dans le cas prévu à l'alinéa 1, lettre a, le Conseil d'Etat avise la commune en même temps que les intéressés. Celle-ci, dans le délai de 30 jours suivant cette notification, notifie à son tour, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

b) soit sa décision d'acquérir le bien aux prix et conditions fixés dans l'acte;

c) soit son offre d'acquérir le bien aux prix et conditions fixés par elle;

d) à défaut d'acceptation de l'offre visée sous lettre c, sa décision de recourir, si elle maintient sa volonté d'acquérir le bien et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6.

Art. 5A Préemption obligatoire (nouveau)

Lorsque les conditions suivantes sont réalisées et que la nature des logements se prête à la réalisation de logements au sens de la présente loi, l'Etat doit exercer son droit de préemption sous l'option prévue à l'article 5, alinéa 1, lettre c puis d de la présente loi si :

a) l'immeuble concerné est composé de manière prépondérante de logements où sévit la pénurie au sens de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012, et si ;

b) le prix d'achat de l'immeuble est manifestement exagéré, ceci est notamment le cas lorsque le prix d'acquisition permettrait un rendement locatif bien plus important que le rendement locatif effectif au moment de l'acquisition de l'immeuble, déterminé sur la moyenne des états locatifs des 5 précédentes années ;

c) la commune, interpellée par l'Etat, ne souhaite pas exercer son droit de préemption.

Art. 5B Protection des locataires (nouveau)

Les logements acquis en application de la présente loi sont immédiatement considérés comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.

Art. 6 Expropriation (nouveau teneur)

Faute d'accord à l'amiable dans le cas visé à l'article 5, alinéa 1, lettre c, et alinéa 2, lettre c, l'Etat ou la commune peut acquérir, par voie d'expropriation pour réaliser des logements d'utilité publique, les terrains ou immeubles bâtis faisant l'objet du droit de préemption, conformément aux dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de sa promulgation.

La signature doit être apposée personnellement à la main par le ou la signataire. Cela ne s'applique pas à la personne incapable de le faire par elle-même pour cause d'infirmité. Seul-e-s les électrices et électeurs de nationalité suisse ayant leur droit de vote dans le canton de Genève peuvent signer cette initiative cantonale. En matière cantonale, les électrices et électeurs dès 18 ans, de communes différentes, peuvent signer sur la même feuille. Les Suisses vivant à l'étranger et ayant leur droit de vote dans le canton de Genève peuvent signer la présente initiative en inscrivant leur adresse à l'étranger.

Celui qui appose une autre signature que la sienne ou plus d'une signature est passible d'une amende administrative pouvant s'élever à 100 F. Les signatures obtenues par un procédé réprimé par la loi doivent être annulées (art. 87, al. 1, lettre b, et art. 91 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982).

Nom (majuscules)	Prénom (usuel)	Date de naissance (jj/mm/aaaa)	Canton d'origine	Domicile (Adresse complète : rue, numéro, code postal et localité)	Signature

Le retrait total et sans réserve de l'initiative peut être décidé à la majorité des électeurs et électrices suivant-e-s : Alberto Velasco, quai Charles-Pages 41, 1205 Genève – Christoph Brandner, r. des Gares 19, 1201 Genève – Marie-Christine Burer, r. Jacques Grosselin 6, 1227 Carouge – Monique Cahannes, r. Michel-Servet 14, 1206 Genève – Christian Dandrès, rte Jean-Jacques Rigaud 55A, 1224 Chêne-Bougeries – Matthias Erhardt, r. Jean-Violette 18, 1205 Genève – Romain Gauthier, r. des Grand-Portes 2, 1213 Onex – Olivier Gurtner, av. Léon-Gaud 12, 1206 Genève – Daniel Haas, r. Muller Brun 1, 1208 Genève – Marcel Lavanchy, av. des Grandes-Communes 62bis, 1213 Onex – Caroline Marti, ch. des Troisselles 15, 1294 Genthod – Hans Opplinger, r. Benjamin-Franklin 3, 1201 Genève – Sandrine Righenzi, av. du Lignon 49, 1219 Le Lignon – Henriette Stebler Guenat, r. Daniel Gévril 19, 1227 Carouge – Jean-Pierre Tombola, r. Grange-Levrier 13, 1220 Les Avanchets – Caroline Renold, r. Henri-Frédéric-Amiel 5, 1203 Genève – Petr Stastny, ch. de l'Armoise 7, 1224 Chêne-Bougeries

STOP à la spéculation sur nos logements

VOICI CE QUE PRÉVOIT L'INITIATIVE :

L'Asloca lance cette initiative au niveau cantonal pour étendre le droit de préemption aux immeubles bâtis et de le rendre obligatoire dans certains cas de figure.

- Le droit de préemption permet à une collectivité publique de se porter acquéreuse d'un bien immobilier à la place de la personne initialement prévue par le vendeur.
- La préemption n'est pas une expropriation, puisque la collectivité ne peut agir que si le propriétaire a décidé de vendre. L'Etat ou la commune ne peut pas forcer la vente.
- Il s'agit d'un instrument de politique du logement éprouvé et préconisé en particulier par l'Union des villes suisses.
- Ce droit existe à Genève en faveur du canton et des communes, mais uniquement pour l'acquisition de terrains, contrairement au canton de Vaud où des immeubles bâtis peuvent être préemptés.

Pour respecter le principe de la proportionnalité, **préempter ne sera possible que si la pénurie de logements touche une des catégories d'appartements visés**. L'initiative exclut par ailleurs la préemption de logements de standing (duplex, avec piscine, décorations en marbre, etc.).

Pour financer les acquisitions, l'Etat ou les communes pourront compter sur une partie des 35 millions de francs inscrits chaque année au budget pour alimenter le fonds LUP destiné à la construction de logements d'utilité publique. Ce mode de financement via le fonds LUP constitue une option. Les collectivités pourraient également utiliser leur patrimoine financier ou des fonds de tiers, étant rappelé que la politique du logement est en général autofinancée. Les communes auraient la priorité, mais celles qui ne souhaiteraient pas faire usage du droit de préemption pourraient céder la place à l'Etat. L'autonomie communale serait donc respectée.

La politique du logement ne doit cependant pas être laissée au bon vouloir des majorités politiques. **L'initiative prévoit donc de rendre la préemption obligatoire lorsque l'acheteur cherche à spéculer.** Tel est le cas lorsqu'il concède un prix d'achat surfait – qui ne manquera pas de se répercuter sur les locataires actuels et futurs. De fait, ayant la certitude de pouvoir relouer beaucoup plus cher, de nouveaux acquéreurs sont prêts à débours des sommes faramineuses. Ces opérations se soldent bien souvent par des résiliations de baux en vue d'une augmentation massive du loyer, puisque son montant est fixé notamment en tenant compte du prix d'acquisition. Ces loyers exorbitants sont très difficilement contestables avec le droit existant. **Il faut donc empêcher les ventes à des prix excessifs qui aggravent considérablement la crise du logement.**

Encore faudra-t-il que les collectivités publiques n'achètent pas à prix surfait. **La loi cantonale prévoit déjà un mécanisme de fixation du prix de l'immeuble préempté par une commission d'experts.**

Cette initiative est un pas en avant déterminant pour sauvegarder des logements encore abordables et les soustraire à la spéculation. Elle complète utilement la protection des locataires prévue par le droit fédéral, en particulier contre les congés et les loyers abusifs.

Chaque signature compte pour faire aboutir cette initiative et faire entendre la voix des locataires.

Nous devons réunir plus de 5000 signatures avant la mi-juillet.

Mobilisons-nous contre la spéculation immobilière !

Formulaire signé à renvoyer à :

**ASLOCA Genève, case postale 6150, 1211 Genève 6
d'ici au 16 juin 2025**

