

ANNEXES



L'IN180 aggrave la crise du logement

Initiative populaire cantonale « Pour + de logements en coopérative »

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 intitulée: « Pour + de logements en coopérative » portant sur la modification de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05), du 4 décembre 1977, ayant la teneur suivante :

Art. 1, al. 2, lettre d (nouvelle, les lettres d et e devenant les lettres e et f)

² A cet effet, l'Etat :

- d) s'assure qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif. Il utilise à cette fin les outils d'acquisition de terrains et de bien-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi;

Chapitre IIB Coopératives d'habitation sans but lucratif (nouveau)

Art. 14H Plan de développement de l'habitat coopératif (nouveau)

¹ L'Etat et les communes utilisent les outils d'acquisition de terrains et de bien-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi pour atteindre le socle de 10% fixé à l'article 1, alinéa 2, lettre d, d'ici à 2030, en particulier par la construction de logements par des coopératives d'habitation sans but lucratif.

² Le Conseil d'Etat fait un rapport annuel au Grand Conseil sur les moyens mis en œuvre et les indicateurs permettant d'atteindre le socle fixé à l'article 1, alinéa 2, lettre d.

³ Si ce socle de 10% n'est pas atteint en 2030, un nouveau plan de développement de l'habitat coopératif doit être lancé par le Conseil d'Etat.

⁴ Une fois ce socle atteint, l'Etat et les communes mettent en œuvre les moyens nécessaires pour qu'il soit maintenu.

Source SILGENEVE PUBLIC

Dernières modifications au 21 septembre 2024

Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)

I 4 05

du 4 décembre 1977

(Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 1978)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Chapitre I Principes généraux

Art. 1 Rôle de l'Etat

¹ L'Etat encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi.⁽²⁵⁾

² A cet effet, l'Etat :

- a) acquiert des terrains en usant notamment des droits de préemption et d'expropriation que lui confère la présente loi;
- b) encourage la construction de logements, en particulier à but non lucratif, par voie notamment de caution simple d'emprunts hypothécaires, d'octroi de prêts avec ou sans intérêt, de subventions, d'avantages fiscaux, de mises à disposition, dans la mesure des disponibilités, de terrains à bâtir en droit de superficie, d'aide à l'équipement de terrains à bâtir. Il peut également faire usage des aides et moyens que les lois et ordonnances fédérales fournissent aux cantons dans le même dessein;⁽²⁵⁾
- c) construit des logements par l'intermédiaire de fondations de droit public;⁽²⁵⁾
- d) veille à la qualité des logements et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation;⁽²⁵⁾
- e) favorise, dans le cadre du développement durable, les projets utilisant des produits et des matériaux de construction respectueux de l'environnement, présentant une aptitude maximale au recyclage.⁽²⁵⁾

³ L'Etat instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'Etat de Genève.⁽²⁵⁾ Les logements et les locaux situés dans des immeubles construits avec l'aide de l'Etat au sens de l'alinéa 2, lettre b, sont soumis à ce contrôle aussi longtemps qu'ils bénéficient de cette aide; ceux construits en vertu de l'alinéa 2, lettre c, et ceux visés à l'article 2 de la loi du 21 juin 1991 au bénéfice d'un capital de dotation fourni par l'Etat sont soumis à un contrôle permanent des loyers tant qu'ils sont propriété de l'Etat, de corporations de droit public ou d'un organisme visé à l'article 2 de la loi du 21 juin 1991.⁽¹⁶⁾

Chapitre II Acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers⁽³⁸⁾

Section 1 En général

Art. 2⁽³⁸⁾ 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 construction de logements d'utilité publique.

Art. 2A⁽³⁸⁾ Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique

¹ Un montant de 35 000 000 de francs est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après : Fonds), institué par la présente loi et par la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.

² Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.

³ Le montant annuel de 35 000 000 de francs est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.

⁴ Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.

⁵ L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'office cantonal du logement et de la planification foncière⁽⁴²⁾, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'Association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.

⁶ Les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs.

⁷ Le solde des ressources financières du Fonds peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.

⁸ En cas de situation particulière :

- le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion;
- le Fonds peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 de francs, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le montant annuel prévu.

Section 2 Droit de préemption

Art. 3 Définitions et titulaires

¹ Les biens-fonds faisant l'objet d'une modification des limites de zones, au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, et les biens-fonds sis en zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, 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 construction de logements au sens de la présente loi.⁽²⁰⁾

² Le droit de préemption de l'Etat et des communes fait l'objet d'une mention au registre foncier.⁽²⁰⁾

³ Dans les communes de moins de 3 000 habitants, le droit de préemption communal est prioritaire sur celui de l'Etat.

⁴ Le droit de préemption en faveur de l'Etat et des communes est subsidiaire au droit de préemption légal de l'article 682 du code civil.

Art. 4 Avis

¹ Le propriétaire qui aliène ou promet d'aliéner avec octroi d'un droit d'emption un bien-fonds soumis au droit de préemption 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⁽⁴⁸⁾. Il leur communique simultanément une copie certifiée conforme de cet acte.⁽²⁰⁾

Droit d'être entendu

² Lorsque le Conseil d'Etat ou la commune envisage d'exercer son droit de préemption, le préempteur doit interpellier préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens.⁽²⁰⁾

³ Tout contrevenant à la présente disposition est passible de l'amende.⁽³²⁾

Art. 5⁽²⁰⁾ Option

¹ Dans un délai de 60 jours à compter de la date du dépôt de l'acte à l'office du registre foncier⁽⁴⁸⁾, le Conseil d'Etat notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui;⁽²⁵⁾
- 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-fonds 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 visés 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⁽⁴⁸⁾, le délai de 60 jours ne commence à courir qu'après réception de cet avis et de la copie de l'acte.⁽²⁵⁾

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 :

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle;⁽²⁵⁾
- 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-fonds et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6.⁽²⁵⁾

³ Dans les communes de moins de 3 000 habitants, la procédure ci-dessus est suivie par l'autorité communale en vertu de l'article 3, alinéa 3.

Remboursement des frais

⁴ Les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments de l'office du registre foncier⁽⁴⁸⁾, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, par suite de l'exercice du droit de préemption, lui sont remboursés par le préempteur. A titre exceptionnel, le remboursement d'autres frais peut être pris en considération si l'équité l'exige.

Intérêts courus

⁵ Les intérêts courus sont calculés pour la période comprise entre le versement des fonds par l'acquéreur évincé et le paiement effectif du prix de vente par le préempteur, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

Art. 6 Expropriation

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 aux fins de construction de logements d'utilité publique, les terrains 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.

Section 3 Droit d'expropriation

Art. 7 Principe

Pour remédier à la pénurie de logements, l'Etat et les communes intéressées peuvent acquérir par voie d'expropriation les terrains qui leur sont nécessaires à la construction d'ensembles de logements d'utilité publique.

Art. 8 Conditions

Dans le cas d'expropriation prévu à l'article 7, l'Etat et les communes ne peuvent recourir à l'expropriation que s'ils ne disposent pas eux-mêmes des terrains adéquats nécessaires à la réalisation du projet conformément au plan d'aménagement localisé applicable et si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements d'utilité publique dans un délai de 5 ans à partir de l'adoption de ce plan.

Section 4 Utilisation des terrains

Art. 9 Construction de logements d'utilité publique

¹ L'Etat, ou la commune, est tenu de concéder en droit de superficie aux fins de construction de logements d'utilité publique les terrains acquis en vertu du droit de préemption légal ou d'expropriation. Les droits de superficie peuvent être concédés à des collectivités publiques, à des fondations de droit public, à des organismes de droit privé sans but lucratif, à des coopératives d'habitation ou à des associations sans but lucratif. La commune peut, en outre, construire elle-même des logements d'utilité publique sur lesdits terrains.⁽²⁵⁾

² ⁽²⁵⁾

³ Des échanges de terrains acquis en vertu du droit de préemption ou d'expropriation peuvent être effectués contre d'autres terrains situés en zone de développement qui offrent des droits à bâtir au moins équivalents, si ces échanges permettent de favoriser la construction de logements d'utilité publique.⁽²⁵⁾

Chapitre IIA⁽²⁶⁾ Fondations

Section 1⁽²⁶⁾ Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

Art. 10⁽²⁶⁾ Constitution et buts

¹ La fondation de droit public, nommée « Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif » (ci-après : la Fondation), est créée afin de développer le parc de logements d'utilité publique dans le canton.

3.2.2 Comme le retient la Cour cantonale, le texte de l'art. 1 al. 2 let. d 1^{ère} phrase LGL/GE projeté ne prête pas à confusion. Les termes "ensemble du parc de logements" se réfèrent non pas, comme les recourants le prétendent, aux seuls logements d'utilité publique visés par la LGL/GE, cette précision ne figurant pas dans le texte de la loi, mais à l'ensemble des logements du canton. L'exposé des motifs accompagnant l'initiative précise d'ailleurs que l'IN 180 vise à ce que, d'ici à 2030, "10% du parc de logements à Genève" soient détenus par des coopératives. Invité à préciser ces termes par le Conseil d'Etat, le comité d'initiative a expliqué que "l'initiative, et donc le socle minimal de 10% de logements en coopérative porte sur l'ensemble du parc de logement et pas uniquement sur le parc de logements d'utilité publique" (cf. arrêté du Conseil d'Etat du 12 janvier 2022 relatif à la validité de l'IN 180, n. 86). Par ailleurs, la LGL/GE utilise, à ses art. 2A al. 4 et 10, la notion de "parc de logements d'utilité publique", qui se distingue des termes "ensemble du parc de logements" prévus par l'initiative. A cet égard, le texte de l'initiative est donc suffisamment clair.

Au surplus, les art. 1 al. 2 let. d et 14H al. 1 LGL/GE projetés ne peuvent être compris comme permettant l'utilisation des outils d'acquisition prévus par le chapitre II de la LGL/GE pour la construction d'autres logements que ceux d'utilité publique. Dans le cadre du système prévu par le chapitre II de la LGL/GE, l'art. 3 al. 1 LGL/GE dispose que le droit de préemption légal ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements visés par la LGL/GE, soit des logements d'utilité publique. De même, une expropriation n'est envisageable qu'en lien avec des terrains nécessaires à la construction d'ensembles de logements d'utilité publique (art. 7 LGL/GE). L'art. 9 al. 1 LGL/GE précise encore que les terrains acquis en vertu du droit de préemption ou d'expropriation doivent être concédés en droit de superficie aux fins de construction de logements d'utilité publique. L'IN 180 se contente de renvoyer aux dispositions susmentionnées; elle n'établit aucune dérogation au système d'acquisition prévu par le chapitre II de la LGL/GE. Partant, et comme le retient la Cour de justice, le texte de l'initiative est clair et ne peut être compris par le corps électoral comme permettant à l'Etat d'utiliser son droit de préemption ou d'expropriation à des fins autres que la construction de logements d'utilité publique.

En tout état, la signification à donner aux termes "ensemble du parc de logements", ainsi que la relation entre l'initiative et les outils d'acquisition prévus par la LGL/GE pourront être, le cas échéant, précisées dans ce sens au corps électoral dans le message explicatif.

3.3

3.3.1 Les recourants reprochent aussi à l'autorité précédente d'avoir jugé que l'objectif d'atteindre un socle de 10% de logements en coopératives d'ici à 2030 était non contraignant. Ils font valoir que le texte de l'initiative en lien avec l'objectif fixé ne serait pas clair sur ce point également. L'art. 1 al. 2 let. d LGL/GE projeté dispose que l'Etat s'assure qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives sans but lucratif; l'art. 14H al. 1 et 3 LGL/GE projeté fixe comme objectif que ce socle soit atteint d'ici à 2030. Les recourants estiment que les termes utilisés établiraient une obligation de l'Etat, et que l'objectif d'atteindre un socle de 10% d'ici à 2030 serait contraignant pour l'autorité.

3.3.2 L'objectif d'atteindre un socle de 10% de logements en coopérative d'ici à 2030 ne peut être considéré comme étant contraignant pour l'autorité. En effet, la systématique prévue par l'initiative indique que l'IN 180 vise à établir un objectif général et non un objectif contraignant. Ainsi, l'art. 1 al. 2 let. d LGL/GE projeté ne se réfère qu'au chiffre de 10%, sans fixer d'objectif temporel. Ensuite, et même s'il ressort de l'art. 14H al. 1 LGL/GE projeté que le socle de 10% devrait être atteint en 2030, l'alinéa 3 du même article prévoit d'ores et déjà la mesure que devrait prendre le Conseil d'Etat si cet objectif était manqué, à savoir l'adoption d'un nouveau plan de développement de l'habitat coopératif. A cet égard, invité par le Conseil d'Etat à lui faire part de ses déterminations, le comité d'initiative a précisé que le "socle de 10% de logements en coopérative doit être compris comme un objectif légal général [...] et non une injonction à réaliser de manière absolument impérative dans le délai imparti" (cf. arrêté du Conseil d'Etat du 12 janvier 2022 relatif à la validité de l'IN 180, n. 11). Enfin, l'initiative ne prévoit aucune sanction si l'objectif des 10% ne devait pas être atteint d'ici 2030.

Partant, et comme le retient l'autorité précédente, le corps électoral ne saurait voir dans le texte de l'IN 180 autre chose qu'un objectif général d'atteindre un socle de 10% de logements en coopérative, le délai fixé à 2030 n'apparaissant pas contraignant.

3.4 Toujours en lien avec l'exigence de la clarté, les recourants estiment que l'IN 180 devrait préciser à quoi les termes de "nouveau plan de développement", prévus à l'art. 14H al. 3 LGL/GE font référence; le principe de la clarté exigerait que le contenu dudit plan figure dans l'initiative elle-même.

3.4.1 Selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 42 al. 2 LTF, la motivation doit exposer de manière concise en quoi l'acte attaqué viole le droit. Cela présuppose que la partie recourante se penche au moins brièvement sur les considérants de la décision attaquée. La partie recourante ne peut pas se contenter de reprendre devant le Tribunal fédéral le point de vue qu'elle avait déjà soulevé dans son recours devant l'instance précédente, sans discuter, même brièvement, les considérants de la décision attaquée (ATF 140 II 456 consid. 2.2.2). Ainsi, elle ne peut se contenter de reprendre mot pour mot la même motivation que celle présentée à l'autorité précédente, sans tenir compte des motifs retenus dans l'arrêt attaqué (ATF 145 V 161 consid. 5.2).

3.4.2 Dans son arrêt, la Cour de justice considère que les termes "nouveau plan de développement" renvoient au plan d'action en faveur des coopératives établi en 2016. L'art. 14H al. 3 LGL/GE projeté enjoint ainsi le Conseil d'Etat à actualiser le plan datant de 2016. Elle juge également qu'il n'est pas critiquable, du point de vue du principe de la clarté, que le contenu d'un éventuel plan prévu pour 2030 ne figure pas dans le texte de l'initiative.

Devant l'autorité de céans, les recourants se contentent de reproduire le grief soumis à l'autorité cantonale. En particulier, ils ne s'en prennent pas, même sommairement, à l'interprétation de la Cour de justice qui voit dans la notion de "nouveau plan de développement" une référence au plan d'action en faveur des coopératives existant depuis 2016. Une telle manière de procéder n'est pas admissible au regard de l'art. 42 al. 2 LTF et ce grief doit être déclaré irrecevable.

3.5 Au vu de ce qui précède, le texte de l'IN 180 apparaît suffisamment clair et précis pour permettre au corps électoral d'en apprécier la portée. L'exigence de la clarté est par conséquent respectée et le grief doit être écarté dans la mesure où il est recevable.

4.

Les recourants font ensuite grief à l'autorité précédente d'avoir validé l'IN 180 alors que celle-ci serait inexécutable. Partant de la prémisse

selon laquelle l'objectif de 10% de logements en coopérative d'ici à 2030 est contraignant, ils estiment que la construction de quelque 11'000 logements d'ici à 2030 ne laisserait d'autre choix à l'Etat que d'utiliser systématiquement son droit de préemption pour acquérir suffisamment de terrains. Une telle situation aurait pour effet soit de bloquer toutes les transactions immobilières (dans la mesure où les promoteurs n'investiraient plus dans des terrains avec la certitude d'être préemptés), soit, si les transactions continuent, de "nationaliser" l'ensemble des terrains à bâtir. Dans le premier cas, les acquisitions seraient alors bloquées, rendant impossible la réalisation de l'objet de l'initiative. Dans le second cas, une "nationalisation" de tous les terrains à bâtir serait constitutive d'une violation de la garantie de la propriété, qui constituerait un obstacle insurmontable à l'exécution de l'IN 180. Les recourants affirment encore que, dans tous les cas, la réalisation de 11'000 logements en coopérative d'ici à 2030, soit en 7 ans, serait impossible. Ils estiment aussi que la réalisation de cet objectif épuiserait les ressources financières et organisationnelles de l'Etat, qui ne serait pas à même de suivre la réalisation de tant de logements.

4.1 Selon la jurisprudence, une initiative populaire doit être invalidée si son objet est impossible (ATF 128 I 190 consid. 5; arrêt 1C_146/2020 du 7 août 2020 consid. 3.2, in SJ 2021 I p. 61). Il ne se justifie pas, en effet, de demander au peuple de se prononcer sur un sujet qui n'est pas susceptible d'être exécuté. L'invalidation ne s'impose toutefois que dans les cas les plus évidents (ATF 139 I 292 consid. 7.4; arrêt 1C_146/2020 du 7 août 2020 consid. 3.2, in SJ 2021 I p. 61). L'obstacle à la réalisation doit être insurmontable: une difficulté relative est insuffisante, car c'est avant tout aux électeurs qu'il appartient d'évaluer les avantages et les inconvénients qui pourraient résulter de l'acceptation de l'initiative (ATF 128 I 190 consid. 5; 99 la 406 consid. 4c). Par ailleurs, l'impossibilité doit ressortir clairement du texte de l'initiative; si celle-ci peut être interprétée de telle manière que les vœux des initiants sont réalisables, elle doit être considérée comme valable (arrêt 1C_146/2020 du 7 août 2020 consid. 3.2, in SJ 2021 I p. 61). L'impossibilité peut être matérielle ou juridique.

4.2 Comme cela a été relevé ci-dessus, l'objectif d'atteindre 10% de logements détenus par des coopératives d'habitation d'ici à 2030 n'est pas contraignant (cf. consid. 3.3 ci-dessus); au surplus, les droits de préemption et d'expropriation prévus par la LGL/GE ne constituent qu'un moyen parmi d'autres pour atteindre l'objectif fixé par l'IN 180 (cf. consid. 3.2 ci-dessus). La Cour de justice en conclut que l'Etat ne

Source SILGENEVE PUBLIC

Dernières modifications 4 septembre 2018

Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)

I 4 06

du 24 mai 2007

(Entrée en vigueur : 31 juillet 2007)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 But et définitions

¹ L'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements. Le loyer de deux tiers au moins des nouveaux logements d'utilité publique construits doit respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'article 16, alinéa 1, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. Le loyer de la totalité des nouveaux logements qui bénéficient d'un financement du Fonds propre affecté, visé à l'article 4, alinéa 1, de la présente loi, doit respecter lesdites normes. L'aide financière doit être attribuée selon une répartition équitable entre les diverses catégories précitées.⁽¹⁾

² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi s'il est locatif et si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués, pour autant qu'il soit détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.⁽¹⁾

³ Des logements d'utilité publique peuvent également être détenus par toute autre entité si celle-ci s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

Art. 2 Contrôle de l'Etat

¹ L'acquisition et la construction de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.⁽¹⁾

² Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat.

³ Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins, qui peut être prolongée avec l'accord du propriétaire.⁽¹⁾

⁴ Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie.

⁵ Pour le surplus, les rapports entre l'Etat et les propriétaires de logements d'utilité publique sont définis par le règlement et par contrat.

⁶ Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le Fonds propre affecté visé à l'article 4, alinéa 1, de la présente loi peuvent être cédés ou accordés sous forme d'un droit de superficie à une fondation de droit public ou une commune aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique. Un droit de superficie peut être accordé à un organisme sans but lucratif au moyen de ce Fonds propre affecté.⁽¹⁾

Art. 3 Protection des locataires

¹ En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation financée par le Fonds propre affecté visé à l'article 4, alinéa 1, de la présente loi, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.⁽¹⁾

² Le taux d'effort et le taux d'occupation sont appliqués dès l'acquisition de l'immeuble :

- a) aux locataires en place qui en font la demande et qui répondent aux normes applicables;
- b) aux nouveaux locataires.

Art. 4⁽¹⁾ Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique

¹ Un montant de 35 000 000 de francs est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après : Fonds), institué par la présente loi et par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

² Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse. Dans l'hypothèse où cette part cantonale serait insuffisante, le solde du financement sera assuré par un autre financement.

³ Le montant annuel de 35 000 000 de francs est attribué, chaque année, au Fonds, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton.

⁴ Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.

⁵ L'attribution des ressources financières du Fonds est décidée par le département du territoire⁽⁴⁾ après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'office cantonal du logement et de la planification foncière⁽³⁾, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'Association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département du territoire⁽⁴⁾.

⁶ Les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs.

⁷ Le solde des ressources financières du Fonds peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.

⁸ En cas de situation particulière :

- le Conseil d'Etat peut temporairement s'écarter de cette proportion;
- le Fonds peut bénéficier d'attributions financières supplémentaires au montant annuel de 35 000 000 de francs, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le montant annuel prévu.

Art. 5 Autorité compétente

L'autorité compétente pour l'application de la présente loi est le département du territoire⁽⁴⁾.

Art. 6⁽¹⁾ Exécution

Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution, qui fixe notamment le taux d'effort et le taux d'occupation appliqués aux logements d'utilité publique.

Art. 7 Evaluation et information du Grand Conseil

¹ Les effets de la présente loi sont évalués tous les 10 ans depuis son entrée en vigueur.⁽¹⁾

² Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un rapport communiquant les résultats de cette évaluation.

Art. 8 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
I 4 06	L pour la construction de logements d'utilité publique	24.05.2007	31.07.2007
	<i>Modifications :</i>		
	1. <i>n.t.</i> : 1/1, 1/2, 2/1, 2/3, 2/6, 3/1, 4, 6, 7/1	14.05.2009	14.07.2009
	2. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/5, 5)	03.09.2012	03.09.2012
	3. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/5, 5)	15.05.2014	15.05.2014
	4. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/5, 5)	04.09.2018	04.09.2018