

GLOSSAIRE



L'IN180 aggrave la crise du logement

IV GLOSSAIRE

Préemption selon la loi générale sur le logement

La préemption est un mécanisme qui accorde le droit à un tiers d'acquérir prioritairement un bien immobilier lorsque le propriétaire de ce dernier est vendeur. Un droit de préemption est dit « légal » lorsqu'il est prévu par une loi.

La Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) prévoit que les immeubles qui sont sujets à une modification de limite de zone ou qui se trouvent en zone de développement et sont ainsi susceptibles d'accueillir des logements font l'objet d'un droit de préemption de l'Etat ou de la commune concernée¹³. Ainsi les ventes de ces terrains doivent obligatoirement être annoncées avec leurs conditions à l'Etat qui dispose prioritairement d'un délai de 60 jours pour se déterminer. Lorsque l'Etat n'utilise pas son droit de préemption, la commune dispose alors de 30 jours pour le faire.

En exigeant que 11'000 logements coopératifs soient construits dans les plus brefs délais, l'IN180 enjoint l'Etat et les communes à préempter systématiquement.

Expropriation du prix

Lors de la préemption, lorsque l'Etat ou la commune ne se mettent pas d'accord sur le prix avec le propriétaire vendeur du terrain, une procédure d'expropriation est ouverte¹⁴.

Ces dernières années, il est très fréquent que les autorités préemptrices contestent la valeur des parcelles et qu'elles tentent de baisser le prix pourtant obtenu dans la transaction qui devrait avoir lieu entre privés, mais pour laquelle l'Etat ou la commune souhaite se substituer à l'acheteur.

Ainsi, il est malheureusement plus correct de parler d'expropriation que de préemption.

Expropriation formelle selon la Loi générale sur le logement

Il s'agit ici de l'expropriation formelle par laquelle l'Etat ou la commune manifeste sa volonté de posséder un terrain alors que le propriétaire n'est pas vendeur.

Ce cas est plus rare : il est actuellement circonscrit à la nécessité pour la collectivité publique de réaliser les logements d'utilité publique prévus dans un périmètre et qu'elle ne peut-elle-même réaliser faute de terrains à disposition, alors même que le privé n'envisagerait pas de construire ces logements¹⁵.

La pression mise par l'IN180 de réaliser au plus vite 11'000 logements coopératifs supplémentaires fait craindre que les collectivités publiques fassent un usage bien plus important de l'expropriation formelle.

Droit de superficie

L'IN180 prévoit uniquement la préemption et l'expropriation pour développer les coopératives. L'article 8 de la LGL impose que les terrains acquis par l'Etat ou une commune à la suite d'une préemption ou d'une expropriation soient remis obligatoirement en droit de superficie.

¹³ Art.5 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) du 4 décembre 1977.

¹⁴ Art.6 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) du 4 décembre 1977.

¹⁵ Art.7 et 8 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) du 4 décembre 1977.

Le droit de superficie est une servitude par laquelle le propriétaire d'un fonds, le superficiel, octroie à un tiers, le superficiaire, le droit de détenir ou d'ériger des constructions sur le fonds grevé. Il permet donc de dissocier la propriété du fonds et la propriété des bâtiments. Lorsque ce droit est distinct (transmissible pour cause de mort et cessible) et permanent (constitué pour plus de 30 ans mais au maximum 100 ans), il peut être inscrit comme immeuble au registre foncier.

A l'expiration du contrat de superficie, les constructions retournent au propriétaire du fonds (à notre connaissance dans le PAV après 66 ans) moyennant, en principe, le versement par le superficiel au superficiaire d'une indemnité équitable (valeur de sortie de l'immeuble).

Rente de superficie

Le superficiaire s'acquiesce d'une rente de superficie en faveur du propriétaire du fonds servant. Il s'agit du loyer du terrain. Lorsque le bâtiment construit en vertu du droit de superficie est soumis au régime de la coopérative, la rente superficiaire fait partie des frais et charges communs. Dès lors, chaque coopérateur y contribue proportionnellement à la valeur de son logement.

Cette charge offre à l'Etat ou la commune un rendement (actuellement environ 6% de la valeur du terrain, indexé). Elle renchérit d'autant plus le loyer du coopérateur.

Coopérative d'habitation

Il s'agit d'une forme d'habitat intermédiaire entre la location traditionnelle et la propriété privée.

La coopérative est la société propriétaire de l'immeuble. Son capital est constitué des parts sociales représentant souvent à Genève 5% à 10% de la valeur de l'immeuble. Elles sont souscrites par les coopérateurs. Les montants des parts sociales sont proportionnels à la taille de l'appartement pour lequel le coopérateur obtient un droit d'usage, qui s'apparente à un contrat de bail.

Le loyer doit respecter le principe de la couverture des charges.

Les conditions d'admission et de départ de la coopérative sont diverses et réglées par les statuts, tout comme la question d'acquisition et cession des parts sociales, avec ou sans plus-value.

Logement LUP

A Genève, un logement d'utilité publique (LUP) peut correspondre à différentes définitions contenues dans la LGL et dans la LUP.

S'agissant d'évaluer la pertinence de l'IN180, l'essentiel est de noter que tous les logements coopératifs issus de préemptions, de l'expropriation ou de l'usage du fonds LUP (les seuls moyens prévus par l'initiative impliquent obligatoirement un contrôle des revenus et du taux d'occupation. Ces logements sont destinés aux personnes à revenus modestes.