

Votations du 24 novembre

Pénurie de logements: une solution est soumise au vote

Les Genevois votent sur une initiative de l'Asloca. Tant que dure la pénurie, tout déclassement se ferait en zone de développement

Eric Budry
@BudryEric

Dans le copieux programme de votations cantonales du 24 novembre figure un drôle d'objet, à l'aspect technique un peu rebutant. Son titre: initiative populaire 162 «Construisons des logements pour toutes et tous: une priorité en période de pénurie!»

Il s'agit d'un énième affrontement entre ceux qui font confiance au marché libre et ceux qui estiment que l'État doit fixer les règles en tenant compte des besoins de la majorité. Lancée par l'Asloca et soutenue par la gauche et les syndicats, cette initiative veut que le Conseil d'État ne puisse proposer au Grand Conseil - tant que dure la pénurie de logements - que des déclassements de terrains en zone de développement. En effet, contrairement à la zone ordinaire, ces zones permettent à l'État de réguler les prix et contrôler la typologie des constructions (logements sociaux, à loyer libre ou propriétés par étages).

La majorité est contre

Le texte n'a pas trouvé grâce devant le Grand Conseil, puisqu'il a été refusé par 50 voix (droite et MCG) contre 36 votes favorables de gauche. Les milieux immobiliers et la [Chambre de commerce](#) y sont farouchement opposés.

Christophe Aumeunier, le secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière, évoque même «des mécanismes qui soviétisent la construction de logements».

Christian Dandrès et Carlo Sommaruga, représentants de l'Asloca, ont relativisé en conférence de presse l'importance du changement: «L'IN 162 n'a rien de bureaucratique, elle maintient la loi originelle de 1957 qui permet



L'Asloca avait en réalité lancé deux initiatives complémentaires sur les zones de développement en 2016, mais la plus importante a été invalidée au début de 2019 par le Tribunal fédéral. ENRICO GASTALDELLO

de déclasser en zone de développement pour bâtir des logements aux loyers abordables pour les classes moyennes et populaires.»

De fait, déjà aujourd'hui, l'écrasante majorité des déclassements se fait en zone de développement. Lors des débats en Com-

mission parlementaire du logement, le conseiller d'État Antonio Hodgers, patron de l'Aménagement, a expliqué que la zone ordi-

naire intervenait presque exclusivement lorsqu'on se trouvait dans un environnement déjà bâti ou dans des cas très particuliers. En substance, le Conseil d'État estime qu'il serait préférable de lui conserver une petite marge de manœuvre et cela même s'il n'a pas pris position pour ou contre l'initiative.

Le pouvoir au Grand Conseil

En réalité, il subsisterait une marge de manœuvre en cas d'acceptation par le peuple, mais elle serait tarabiscotée. En effet, alors que le Conseil d'État ne pourrait présenter que des déclassements en zone de développement, le Grand Conseil n'y serait pas tenu. Le cas échéant, ce serait donc aux députés de changer le statut des terrains en zone ordinaire.

On peut légitimement se demander ce qui est passé dans la tête de l'Asloca pour avoir lancé une telle initiative.

En réalité, il y a - ou plutôt il y avait - une excellente raison. Ce sont en effet deux initiatives qui, à l'origine, avaient été déposées. L'autre texte, l'IN 161, demandait une refonte de la proportion de types de logements construits en zone de dévelop-

«Ce sont des mécanismes qui soviétisent la construction de logements»

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la
Chambre genevoise immobilière

pement, en imposant naturellement un grand nombre de logements d'utilité publique et d'HBM. Mais cette initiative a été invalidée par le Tribunal fédéral, principalement parce qu'elle constituait une atteinte grave au droit constitutionnel de la propriété.

S'opposer à la droite

Ce que cherchait en priorité l'Asloca avec l'initiative soumise en votation, c'était empêcher qu'une majorité de droite contourne la nouvelle typologie de construction imposée en zone de développement par l'IN 161 en rendant extrêmement difficile le recours à la zone ordinaire.

C'est donc bien la queue de comète d'une bataille sur le logement qui figure dans notre enveloppe de vote. Ce n'est pas rien, mais l'affrontement aurait été autrement plus rude si les deux initiatives avaient subsisté.

Ce n'est toutefois que partie remise. La gauche et les associations de défense des locataires viennent en effet de lancer un référendum contre la modification de la loi sur cette question adoptée en octobre par le Grand Conseil (*lire ci-contre*).

Genève devra voter une deuxième fois

● Le 17 octobre 2019, une majorité du Grand Conseil (PLR, PDC, UDC et MCG) a refusé le projet de loi que lui soumettait le Conseil d'État et qui aurait modifié la répartition des catégories de logements en zone de développement. Résultat: la typologie actuelle reste et a été inscrite dans la loi. S'il s'agissait

auparavant d'une zone villas, la répartition est: 15% de logements d'utilité publique (LUP), 15% d'habitations mixtes et 70% laissés au choix des promoteurs. Mais un référendum a été lancé contre cette décision par l'Asloca et les partis de gauche. Défendue par le conseiller d'État Antonio Hodgers, la répartition proposée était pourtant bien différente de celle de l'initiative de l'Asloca invalidée par le

Tribunal fédéral. En effet, si l'IN 161 entendait avant tout favoriser le logement social, Antonio Hodgers souhaitait dynamiser la construction de logements pour la classe moyenne. Il prévoyait un tiers de LUP, un tiers de locatifs en loyer libre ou en coopératives destinés à la classe moyenne et un tiers laissé au libre choix des promoteurs, donc plutôt de la propriété par étages (PPE). **E.BY**