



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Prise de position sur la nouvelle répartition de logements à construire en zone de développement (loi votée par le Grand Conseil le 28 août 2020 – L 12762)

Le Grand Conseil de la République et canton de Genève a voté le 28 août 2020 une loi qui modifie la répartition de logements à construire en zone de développement par le biais d'une nouvelle teneur donnée à l'article 4A de la loi générale sur la zone de développement (LGZD).

Une tentative de pacification

Notre association salue l'intention du Grand Conseil de pacifier la politique du logement qui faisait, depuis plus de 4 ans, l'objet de très vives tensions politiques. La crise économique a certainement guidé le Grand Conseil vers une tentative d'offrir un cadre plus stable à la réalisation de logements. Visiblement les discussions ont été ardues et nous regrettons qu'une partie de la députation, sensible à notre préoccupation de favoriser l'accès à la propriété, n'a pas obtenu, malgré ses efforts, un accord plus favorable.

L'absence des partenaires du logement

Les discussions ont eu lieu uniquement entre certains partis politiques. Les partenaires du logement n'ont pas participé à l'accord. La CGI n'a pas été consultée. L'accord trouvé ne dispose ainsi pas d'une large légitimité et pourrait en être fragilisé, notamment dans sa longévité.

La demande de logements des Genevois ignorée par le département du territoire

Le 12 mai 2020, la Cour des comptes a écrit à Monsieur Antonio Hodgers pour constater qu'il n'existe pas de données chiffrées qui permettent de mettre en adéquation les pourcentages évoqués des catégories de logements à réaliser avec les besoins réels de la population...

Selon la Cour, l'objectivation de la demande potentielle de logements et de l'offre effective permettrait d'améliorer la pertinence de la politique en matière de logements d'utilité publique. Il faut ainsi constater que les pourcentages de logements à construire sont politiques et ne reposent pas sur une objectivation de la demande de la population. Les recommandations de la Cour des comptes sont ignorées, c'est regrettable !

La part de PPE est trop faible

La proportion de propriété par étage (PPE) à construire est trop faible. Actuellement, la loi permet de réaliser 70% de PPE, sa nouvelle version permettra d'en construire 33% au maximum et au minimum 20%. C'est insuffisant pour répondre à la demande.

Pour chaque PPE mise en vente en zone de développement, plusieurs dizaines de familles genevoises déposent un dossier de candidature. La demande dépasse largement l'offre. La pénurie de PPE est très importante et cela n'est pas étonnant.

Tous comptes faits, et y compris la fiscalité, être propriétaire est moins cher que d'être locataire. Le prix moyen d'un appartement de 5 pièces en zone de développement est de CHF 630'000.- ce qui est parfaitement abordable pour la classe moyenne.

L'asymétrie de la nouvelle répartition

La nouvelle loi prévoit la réalisation obligatoire de 33% de logements d'utilité publique (logements sociaux), il eut été symétrique de prévoir 33% de PPE. C'est là que le compromis pêche malgré les demandes appuyées des députés qui souhaitaient une répartition plus équitable.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Le chiffre malheureusement retenu pour la PPE n'est que de 20%, ce en quoi, elle est finalement défavorisée.

La conséquence probable : des hausses d'impôts

L'on frustre une partie des Genevois qui veulent devenir propriétaires (ils libéreraient pourtant un logement loué) et l'on risque d'appauvrir le canton en favorisant une immigration qui trouve des logements sociaux en grand nombre sur le sol genevois.

Cette politique pourrait déséquilibrer nos répartitions socioculturelles et est dispendieuse, de sorte que le gouffre financier que constitue la réalisation de logements sociaux (HBM) en très grand nombre, implique certainement, à brève échéance, de nouvelles hausses d'impôts.

Conclusions

La Chambre genevoise immobilière va observer de très près l'évolution des types de logements construits en zone de développement ces prochains mois, ainsi que l'évolution de la demande exprimée par les Genevois. S'il apparaît que l'offre de PPE est insuffisante, nous utiliserons tous les moyens à notre disposition pour faire établir des constats objectifs et modifier cette politique du logement afin de permettre aux Genevois qui le veulent de devenir propriétaires.

Genève le 28.08.2020

Texte de la loi

Art. 1 : Modifications

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35) est modifiée comme suit :

Art. 4A :

1. **Proportions de catégories de logements à réaliser :**
Dans les périmètres sis en zone de développement, les logements à réaliser comportent, en principe, cumulativement, les proportions minimales suivantes :
 - a) un tiers du programme en logements d'utilité publique (LUP), au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007, destinés aux personnes à revenus modestes; et
 - b) un tiers du programme en logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) destinés à la classe moyenne de la population genevoise; et
 - c) le solde du programme de logements est laissé au libre choix de celui qui réalise.
2. **Objectifs complémentaires**
Dans chaque périmètre, soit, selon les cas, à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone ou de la région considérée, la moitié du programme de logements visé à l'alinéa 1 lettre a doit en principe être constitué de logements HBM au sens de l'art. 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977; par ailleurs, le programme doit comporter en principe au minimum un cinquième de logements PPE (ZD PPE).
3. **Dérogations**
 - a) Si les circonstances l'exigent, par exemple lorsque le projet ne comporte qu'une seule allée de logements, le département peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. En principe, dans de tels cas, celui qui réalise des logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone, voire de la région considérée.
 - b) Dans des cas de peu d'importance, ou dans les cas de plans localisés de quartier partiellement réalisés, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence
4. **Champ d'application**
Ne sont pas visés par la présente disposition :
 - a) les zones de développement 4B et 4B protégée;
 - b) le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets », tel que visé par la loi 10788, du 23 juin 2011.