

*Proposition présentée par les députés :
M^{me} et MM. Stéphane Florey, Christina
Meissner, Antoine Bertschy, Marc Falquet,
Bernhard Riedweg et Patrick Lussi*

Date de dépôt : 27 mars 2013

Proposition de motion

Action débloquée ! Pour un déplafonnement provisoire du prix du terrain en zone de développement

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- que les logements vacants sont rares et chers ;
- que les familles de la classe moyenne sont contraintes à s'exiler en France voisine ;
- que les propriétaires dont le bien est déclassé en zone de développement n'ont aucun intérêt à vendre ;
- que le plafonnement à 1 000 F le mètre carré de terrain pose problème ;
- que le prix que peut espérer un propriétaire ne lui permet pas de racheter un logement équivalent dans le même quartier ;
- que de nombreux projets de construction sont bloqués à cause de ce plafonnement ;
- que la mesure proposée se veut incitative ;
- qu'aucun changement de zone n'est requis ;
- que cette mesure permettrait de débloquent bon nombre de dossiers en vue de la réalisation rapide de logements ;

invite le Conseil d'Etat

- à dé plafonner pendant une année du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014 le prix des terrains en zone de développement ;
- à faire la promotion de cette mesure auprès des propriétaires concernés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le nombre de logements vacants dans le canton de Genève n'a progressé que de façon très marginale entre juin 2010 et juin 2012, passant de 0,23 % à 0,33 %¹. Le taux de 2 % de logements vacants, nécessaire à la fluidité du marché, n'est toujours pas atteint. La crise économique n'aura déployé que des effets très limités sur le marché du logement étant donné que la destination Genève continue d'attirer de nouveaux arrivants et qu'elle voit sa population croître sensiblement année après année. Le nombre restreint de nouveaux logements mis sur le marché, très loin des objectifs du discours de Saint-Pierre, ne permet pas de détendre le marché.

Le manque de logements disponibles tant à la location qu'à la vente et leurs prix « stratosphériques » exercent une forte pression sur le pouvoir d'achat et la qualité de vie d'une population qui doit consacrer une fraction de plus en plus grande de son revenu pour pouvoir tout simplement avoir un toit sur la tête.

La classe moyenne, qui ne dispose pas de revenus suffisamment modestes pour bénéficier de logements à caractère social et dont les revenus sont trop faibles pour accéder à la propriété, emprunte le chemin de l'exil en France voisine. Il s'agit souvent de personnes dynamiques et notamment de jeunes actifs désireux de trouver un logement plus grand pour fonder une famille. Bien qu'il n'existe pas de statistiques précises sur le nombre de Suisses vivant en France voisine, celui-ci est estimé à 20 000. Genève ne peut plus se contenter d'exiler ses jeunes !

Malgré son exigüité, notre canton dispose d'un potentiel certain pour construire de nouveaux logements, notamment en zone de développement. Selon la fiche U3 du monitoring du plan directeur cantonal il restera à construire près de 2 750 logements dans les 60 PLQ adoptés depuis 2000 et environ 5 600 dans les 24 PLQ en cours. Le reste de la couronne urbaine qui n'a pas encore fait l'objet de PLQ offrirait un potentiel supplémentaire dépassant 2 200 logements et correspondant à une vingtaine de PLQ à élaborer, alors qu'environ 700 logements pourraient être encore construits

¹ http://www.ge.ch/statistique/tel/compresses/2012/geneve_cp_2012_24.pdf

dans les PLQ adoptés avant 2000 ou suite à l'application de l'art. 2 al. 2 de la LGZD².

En zone de développement, de nombreux logements ne voient pas le jour car les propriétaires préfèrent rester chez eux plutôt que de vendre à perte sans pouvoir se reloger par la suite. En effet, le prix de rachat du terrain, à défaut d'être celui du marché, est plafonné par l'Office du logement dans ses directives qui limitent le prix de rachat du terrain à 1 000 F/m². Pourtant, de nombreux propriétaires, et plus spécifiquement les personnes âgées, seraient prêts à vendre au prix du marché et ainsi pouvoir se reloger dans le quartier auquel ils sont attachés.

Force est de constater que la zone de développement 3 ne donne pas satisfaction en raison du nombre d'oppositions qui freinent les projets d'urbanisation. Certaines parcelles en zone villas ont été déclassées en zone de développement 3 il y a plusieurs décennies sans qu'aucun projet de construction n'ait vu le jour.

La solution proposée, c'est-à-dire le déplafonnement pour une année du prix d'achat maximum du terrain situé en zone de développement, entend inciter les propriétaires concernés à vendre leurs parcelles afin de permettre la réalisation de logements qui font tant défaut à Genève. La juste indemnisation des propriétaires, au prix du marché, facilitera également l'acquisition de petites parcelles adjacentes qui individuellement ne permettraient pas la réalisation d'un autre bien immobilier qu'une villa. Il ne faut pas oublier que 90 % des parcelles en zone de développement ont une surface inférieure à 2 000 m².

Précisons que la mesure proposée ne requiert aucun changement de zone et que la loi générale sur les zones de développement (LGZD) continuerait à s'appliquer. De nature incitative pour les propriétaires concernés, le déplafonnement temporaire dont il est question permettrait de débloquer de nombreux dossiers en vue de la réalisation rapide de logements en empruntant une voie autre que celle des tribunaux.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à cette motion.

² http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn_CE_Chiffres_clefs.pdf