

*Date de dépôt : 5 mars 2018*

## **Rapport**

**de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de MM. Christian Dandrès, Alberto Velasco modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Pour une politique du logement équilibrée)**

*Rapport de majorité de M. André Python (page 1)*

*Rapport de minorité de M<sup>me</sup> Caroline Marti (page 5)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. André Python**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Dans sa séance du 26 janvier 2018, sous la présidence de M. Pierre Vanek, la commission a procédé au réexamen du PL 11144-A. Ce projet de loi a déjà fait l'objet d'un rapport de majorité de M. Pierre Conne, refusant l'entrée en matière en date du 13 février 2014, et d'un rapport de minorité de M. Sandro Pistis.

Il est possible de consulter ce rapport concernant les travaux effectués par la Commission du logement sur internet à l'adresse suivante : <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11144A.pdf>.

Nos remerciements vont à M. Sacha Gonczy, procès-verbaliste.

Assistent :

- M<sup>me</sup> Dulon Marie-Christine, directrice générale, OCLPF
- M. Perrella Francesco, directeur, OCLPF
- M. Savary Jérôme, secrétaire général adjoint, DALE

Un député (MCG) rappelle que le PL cherchait à modifier la LGZD. Il avait eu lieu dans le contexte de la loi Longchamp.

Une députée (S) explique que cela n'est plus un PL du MCG. Il avait été retiré par le MCG et avait été repris par MM. Dandrès et Velasco.

Ce dernier rappelle que certaines personnes ont émis un doute sur la légalité des 20 ans. Il faudrait peut-être réduire à 15 ans la durée de contrôle.

Un député (PLR) souhaite que l'on procède au vote du PL. Il rappelle que les auditions ont été réalisées. M. Pistis avait retiré ce PL pour deux raisons. D'abord parce que le PL était antérieur à la loi Longchamp, ensuite parce que les jurisprudences ont montré qu'on se trouve déjà aux limites de ce que l'on peut faire à Genève. Enfin, la loi Longchamp implique d'autres obligations aux propriétaires, comme l'obligation d'habiter. Avec cette durée de 15 ans, pour des familles recomposées, cela complique considérablement les situations.

Un député (S) rappelle que la PPE n'est pas la totalité de la ZD. Il y a aussi le locatif ; or il y aura un fort impact sur la location. Pour les personnes qui habitent le bien, le passage de 10 à 15 ans ne change pas grand-chose. Et les situations délicates évoquées sont déjà prises en considération par la loi existante.

Pour le MCG, la loi Longchamp règle le problème. Il sera défavorable à l'entrée en matière.

## Vote

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11144 :

Pour : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Contre : 9 (1 PDC, 3 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Abst. : -

**Conclusion**

Ce PL a été refusé par la commission, et nous vous invitons à faire de même.

*Annexe consultable sur internet :*

*PL 11144-A : <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11144A.pdf>*

## **Projet de loi (11144)**

**modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)**  
*(Pour une politique du logement équilibrée)*

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

### **Art. 1      Modification**

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée  
comme suit :

### **Art. 5, al. 3 (nouvelle teneur)**

<sup>3</sup> Les prix et les loyers des bâtiments visés sous alinéa 1, lettres a et b, sont  
soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 20 ans dès la date d'entrée  
moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues au  
chapitre VI (art. 42 à 48) de la loi générale sur le logement et la protection des  
locataires, du 4 décembre 1977.

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

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

*Date de dépôt : 6 mars 2018*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M<sup>me</sup> Caroline Marti

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La zone de développement et les outils législatifs qui y sont reliés sont parmi les leviers les plus puissants dont dispose l'Etat pour mener une politique sociale du logement et un aménagement du territoire qui bénéficient à l'ensemble de la population.

En effet, la zone de développement a pour avantage :

- a) d'éviter le gaspillage des terrains et le mitage du territoire en imposant une densité minimale lors de la réalisation de nouveaux quartiers ;
- b) de faciliter la réalisation des nouveaux quartiers par le financement d'infrastructures publiques et d'équipements grâce à des taxes prélevées uniquement sur ce régime de zone. Un soutien non négligeable aux communes dans leurs efforts de construction de logements ;
- c) d'imposer la réalisation de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, notamment la réalisation de logements sociaux, en établissant des ratios pour les différentes catégories de logements.

En sus de ces instruments, le régime de la zone de développement autorise l'Etat à réguler les prix de vente, s'il s'agit de logements en propriété par étage, ainsi qu'à opérer un contrôle des loyers, s'il s'agit de logements locatifs. La construction de ces nouvelles habitations permet ainsi de lutter contre la pénurie de logements pour concrétiser le droit au logement inscrit dans la Constitution.

Si cette mesure s'avère efficace et indispensable au développement d'un parc de logements accessibles tant aux classes populaires par le biais des LUP qu'aux classes moyennes et moyennes supérieures grâce au contrôle des loyers et des prix de vente, la durée limitée du dispositif n'est pas sans poser quelques problèmes.

On se souvient toutes et tous des manœuvres de spéculation de masse qui ont défrayé la chronique dans le scandale de La Tuilette. Profitant du

mécanisme de contrôle des prix de vente des appartements en zone de développement, quelques promoteurs et riches propriétaires avaient accaparé des dizaines de logements PPE en bénéficiant de prix d'achat abordables pour les revendre beaucoup plus cher après la durée du contrôle, empochant au passage une coquette plus-value. Heureusement, l'initiative populaire « Stop aux magouilles immobilières » a permis de limiter ces logiques spéculatives et d'assurer que les logements construits bénéficient à ceux à qui ils sont destinés, à savoir les ménages de la classe moyenne supérieure qui en font l'acquisition pour y habiter. Cette protection contre la spéculation immobilière serait encore renforcée par une augmentation de la durée du contrôle des prix de vente des appartements.

Par ailleurs, le contrôle étatique limité à une période de dix ans ne permet pas une régulation sur le long terme des loyers et des prix de vente des appartements. Sachant que les loyers moyens des logements à loyer libre ont augmenté d'environ 20% en 10 ans, grevant chaque année un peu plus le budget des ménages de la classe moyenne, il semble opportun de prolonger le contrôle étatique de ces loyers afin d'accroître la portée de cette mesure.

Si la proposition formulée dans le projet de loi initial, à savoir augmenter la durée du contrôle à 20 ans, semble contrevenir de manière trop importante au droit de propriété, une régulation des prix sur 15 ans devrait être admise en cas de recours contre cette loi. C'est pour cette raison que la minorité de la Commission du logement comptait déposer un amendement dans ce sens. Amendement qui n'a pas pu être formulé car la majorité de la commission n'a même pas daigné entrer en matière sur une prolongation de la durée de contrôle des loyers et des prix de vente d'appartements.

Une majorité de droite qui, une nouvelle fois, fait la preuve par l'acte qu'elle ne vise qu'à défendre les intérêts des gros propriétaires immobiliers au détriment des ménages de la classe moyenne et futurs acquéreurs de la classe moyenne supérieure qui devront payer le prix fort au moment de l'achat de leur logement.

Pour toutes ces raisons, la minorité de la Commission du logement vous recommande d'accepter ce projet de loi.