

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Christian Dandrès, Irène Buche, Alberto Velasco, Jean-Louis Fazio, Isabelle Brunier, Cyril Mizrahi, Thomas Wenger, Christian Frey, Roger Deneys, Romain de Sainte Marie, Caroline Marti*

*Date de dépôt : 25 mars 2014*

## **Projet de loi**

### **pour lutter contre la pénurie de logements (Mesure conjoncturelle I : mesures de compensation par des logements des constructions de locaux non résidentiels)**

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

#### **Art. 1 But**

<sup>1</sup> La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements.

<sup>2</sup> Elle a également pour but de garantir la préservation et la construction de logements en temps de pénurie de logements et d'abondance de locaux non résidentiels.

#### **Art. 2 Champ d'application**

<sup>1</sup> La présente loi ne s'applique qu'en situation de pénurie de logements.

<sup>2</sup> Les mesures proposées par la présente loi ne s'appliquent que lorsqu'il y a abondance de locaux non résidentiels.

<sup>3</sup> La présente loi s'applique à la création de nouveaux locaux non résidentiels.

#### **Art. 3 Définitions**

<sup>1</sup> Par logement, on entend tout local destiné à l'habitation.

<sup>2</sup> Il y a pénurie de logements au sens de la présente loi lorsque le taux de vacance global des logements est inférieur à 2%.

<sup>3</sup> Par local non résidentiel, on entend tout local prévu ou destiné à un autre usage que l'habitation.

<sup>4</sup> Sont distingués parmi les locaux non résidentiels quatre catégories de locaux :

- a) les bureaux, y compris les cabinets;
- b) les arcades, y compris les magasins;
- c) les ateliers, y compris les usines;
- d) les dépôts, y compris les entrepôts et les hangars.

<sup>5</sup> Il y a abondance dans une catégorie de locaux non résidentiels au sens de la présente loi quand le taux de vacance dans cette catégorie est supérieur à 1,5%.

#### **Art. 4      Compétence**

Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : département) est l'autorité compétente pour l'application de la présente loi.

#### **Art. 5      Principe**

<sup>1</sup> En cas de pénurie de logements et d'abondance de locaux non résidentiels dans une des catégories de l'article 3, alinéa 4 de la présente loi, chaque surface de locaux non résidentiels nouvellement créée dans une de ces catégories est compensée :

- a) par la création d'une surface équivalente de logement dans le canton, ou;
- b) par la réaffectation dans le canton d'une surface comparable de locaux non résidentiels, prioritairement d'une catégorie en situation d'abondance, en logements.

<sup>2</sup> Les règles relatives aux plans d'utilisation du sol du chapitre IIA de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, sont réservées.

<sup>3</sup> Lorsque la création de surfaces de locaux non résidentiels résulte d'un changement d'affectation au sens du chapitre III de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996, les compensations prévues par celle-ci s'appliquent préalablement à celles prévues par la présente loi.

#### **Art. 6      Exception**

<sup>1</sup> Exceptionnellement, lorsque les locaux proposés à la compensation ne peuvent raisonnablement pas être transformés en logements, le département peut admettre à titre de compensation partielle la mise à disposition de locaux

non résidentiels pour des activités artistiques, culturelles ou artisanales par le biais de contrats de confiance (prêt à usage).

<sup>2</sup> Le requérant doit fournir les pièces nécessaires à la preuve de l'existence d'un tel contrat.

## **Art. 7 Autorisations et procédure**

<sup>1</sup> L'autorisation de construire ou de rénover doit préciser quelles sont les surfaces de logements créées ou réaffectées.

<sup>2</sup> Les décisions prises et les autorisations délivrées par le département en application de la présente loi doivent être publiées dans la Feuille d'avis officielle et sont susceptibles d'un recours, dans les 30 jours, auprès du Tribunal administratif de première instance. La publication mentionne l'application de la présente loi.

### ***Composition du Tribunal administratif de première instance***

<sup>3</sup> Pour les causes relevant de l'application de la présente loi, le Tribunal administratif de première instance siège dans la composition d'un juge, qui le préside, et des juges assesseurs suivants :

- a) 1 architecte représentant les milieux professionnels de sa branche;
- b) 1 représentant d'organisation de sauvegarde du patrimoine et de l'environnement;
- c) 1 représentant des milieux immobiliers;
- d) 1 représentant des organisations de défense des locataires.

<sup>4</sup> Les juges assesseurs sont élus sur proposition des organisations représentatives intéressées.

### ***Qualité pour recourir***

<sup>5</sup> Ont la qualité pour recourir contre les décisions prises en vertu de la présente loi les personnes visées à l'article 60 de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, ainsi que les associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis 3 ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné.

## **Art. 8 Règlement**

Le Conseil d'Etat établit un règlement d'application de la présente loi.

**Art. 9      Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> La présente loi entre en vigueur dès le lendemain de la publication de l'arrêté de promulgation.

<sup>2</sup> Ses dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation pendantes devant le département au jour de son entrée en vigueur, ainsi qu'à celles qui, à ce même jour, font l'objet de procédures pendantes devant le Tribunal administratif ou la chambre administrative de la Cour de justice.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le logement est une des préoccupations majeures des Genevois-e-s. Avec un taux de logements vacants de 0,36 % en 2013 et une situation particulièrement tendue pour les 4 et 5 pièces, se loger à Genève est plus que difficile. Avec des loyers moyens à 2 619 F en 2013 (respectivement 1 603 F et 2 302 F pour les 3 et 4 pièces), les logements vacants sont en outre très chers et inabordables pour une bonne partie des Genevois-e-s. En 15 ans, le loyer moyen a augmenté de plus de 2,5 fois<sup>1</sup>.

Dans le même temps, la situation des locaux non résidentiels<sup>2</sup> est inverse. En 2013, le nombre de locaux non résidentiels vacants a augmenté de 30 % en un an pour un pourcentage de 1,4 % ; ce taux atteint même 1,93 % pour les bureaux<sup>3</sup>. Il y a donc une augmentation des locaux non résidentiels vacants pendant que le taux de logements vacants stagne. La différence peut s'expliquer en partie par les contrecoups de la crise qui voit les entreprises hésiter à s'agrandir et les créations d'entreprise ralentir. Cependant, il y a aussi une volonté de certains promoteurs de favoriser les surfaces commerciales au détriment des logements pour des raisons de rentabilité.

Face à cette situation déséquilibrée, l'intérêt public exige une intervention de la collectivité. Certains instruments, tel l'art. 8, al. 2 LDTR, existent déjà pour éviter le changement d'affectation de logements en locaux non résidentiels sans compensation par une réaffectation de locaux non résidentiels en logements. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions. Ainsi, alors que le canton de Genève manque cruellement de logements, la construction s'oriente encore vers les surfaces commerciales. La mise en place d'un dispositif conjoncturel pour favoriser la construction de logements est donc un complément essentiel aux instruments législatifs existants.

Le système proposé s'inspire de la LDTR, avec un dispositif qui tient compte des particularités de la construction. En situation de pénurie de

---

<sup>1</sup> Chiffres 2013 de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT)

<sup>2</sup> Reprenant la définition de l'OCSTAT, nous entendons par local non résidentiel « tout local prévu ou destiné à un autre usage que l'habitation (soit des locaux commerciaux, industriels ou artisanaux). »

<sup>3</sup> Chiffres 2013 de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT)

logements et d'abondance de locaux non résidentiels, chaque nouvelle construction de locaux non résidentiels devra être compensée par la mise à disposition d'une même surface de logements.

Afin de tenir compte des différents types de locaux non résidentiels, le projet de loi propose de reprendre les quatre catégories décrites par l'Office cantonal de la statistique : bureaux, arcades, ateliers et dépôts. L'abondance dans une de ces catégories, en lien avec la pénurie de logements, impose le dispositif de compensation. Afin de tenir compte des contraintes liées à la construction (surfaces disponibles, processus d'autorisation, etc.), la compensation pourra se faire dans l'ensemble du territoire cantonal. En outre, pour laisser de la flexibilité dans un éventuel changement d'affectation, la compensation pourra se faire avec n'importe quelle catégorie de locaux non résidentiels.

Afin de rendre ce dispositif efficace, il est nécessaire de bien définir les concepts de pénurie et d'abondance. L'Office fédéral de la statistique (OFS) considère qu'en-dessous de 1 %, la situation du marché est tendue. Avec la LDTR, le législateur a décidé qu'il convenait de considérer que, pour Genève, canton urbain à forte mobilité, le marché du logement est fluide dès 2 %. Donc, en-dessous de ce seuil, il y a pénurie. La référence au 2 % a été confirmée par le peuple à l'occasion de plusieurs scrutins. Pour les locaux non résidentiels, la marge de 1 % ajoutée au 1 % avancé par l'OFS dans le cas des logements peut être ramenée à 0,5 %. En effet, les logements non résidentiels, bien que nécessaires, ne répondent pas à un besoin aussi essentiel que se loger. Afin de tenir compte de la particularité des locaux non résidentiels qui ont des surfaces variant fortement, le taux de 1,5 % est calculé en fonction la surface des locaux.

En résumé, le dispositif prévu dans ce projet de loi s'appliquerait à une situation dans laquelle il y aurait moins de 2 % de logements vacants et plus de 1,5% d'une catégorie de locaux non résidentiels vacants.

Les socialistes vous demandent, Mesdames Messieurs les députés, de faire bon accueil à ce projet de loi.