

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 26 août 2020

Projet de loi

**modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD)
(L 1 35) (Catégories de logements)**

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

Art. 1 Modifications

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

Art. 4A (nouvelle teneur)

Proportions de catégories de logements à réaliser

¹ 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, 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.

Objectifs complémentaires

² 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 constituée de logements HBM au sens de l'article 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 en PPE (ZD PPE).

Dérogations

³ 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. Dans des cas de peu d'importance ou lorsque le plan localisé de quartier est déjà partiellement réalisé, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence.

Champ d'application

⁴ 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.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

L'ancien article 4A de la loi générale sur les zones de développement, entré en vigueur en mai 2007, à la suite de l'accord sur le logement de 2006, prévoyait sa propre échéance après 10 ans, soit en juillet 2017. Elle a été prolongée jusqu'au 31 juillet 2019 par la loi 12074. Au terme des 10 ans de pratique, un bilan était prévu. Il a été formalisé dans le cadre du « Rapport divers sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 », du 14 octobre 2015 (RD 1108).

Celui-ci a servi de base au Conseil d'Etat pour proposer une modification de l'ancien article 4A LGZD, afin de mieux répondre à l'ensemble des besoins de la population. Ce projet de loi a été refusé par le parlement, qui lui a préféré la loi 12477, qui a fait l'objet d'un référendum ayant abouti.

Le Conseil d'Etat a toujours rappelé que la particularité, mais aussi la force de la politique sociale du logement à Genève, est d'avoir lié, depuis plus de 50 ans, l'aménagement du territoire et la politique du logement. Depuis l'année 2014, il a procédé à une analyse en profondeur de la situation du logement dans le canton, notamment en regard des résultats de l'application de l'article 4A LGZD, en vue de faire le bilan des 10 ans de pratique de cette disposition légale et d'ajuster la législation et la pratique future sur la base des constatations opérées dans ce cadre.

Le rapport qui en découle (RD 1108) fait le constat clair que l'article 4A LGZD n'a pas permis d'atteindre les objectifs escomptés, principalement sur les points mentionnés ci-après.

En premier lieu, l'objectif quantitatif du socle de logements d'utilité publique (LUP) au sein du parc locatif genevois n'a pas été atteint au terme des 10 années d'applications de cette disposition. Il a ainsi fallu constater que les proportions fixées dans l'article 4A LGZD étaient trop faibles en regard de l'objectif quantitatif fixé par la loi pour la construction de LUP. En effet, selon les projections, il faudrait plusieurs décennies (au moins 50 ans), avec le mécanisme de l'article 4A LGZD, pour constituer un socle de LUP s'élevant à 20% du parc locatif genevois.

Le RD 1108 a aussi souligné que la classe moyenne du canton, qui représente près de la moitié de la population (50%), n'a pas bénéficié d'une offre suffisante de logements sur les 10 années écoulées. En effet, durant cette période, la production de logements locatifs pour la classe moyenne s'est limitée à 17% des logements construits.

Le RD 1108 a également relevé la disproportion qui est apparue entre la production de logements en propriété par étages prévue par l'article 4A LGZD (50%) et la part de la population genevoise pouvant bénéficier de biens en propriété : en effet, seuls 20% des ménages de notre canton disposent des moyens financiers leur permettant d'acquérir un bien immobilier.

Enfin, le RD 1108 a permis de mettre en lumière un déséquilibre territorial quant à la répartition des logements d'utilité publique (LUP) qui visent la population la plus modeste. La lecture des cartes du canton montre clairement que les LUP ont été concentrés dans les zones péri-urbaines, tandis que les autres régions n'accueillent des LUP que de façon marginale. Le canton se trouve ainsi face à un déséquilibre de la mixité sociale, alors qu'il s'agit précisément d'un facteur essentiel pour la sécurité et la stabilité de la population genevoise.

En d'autres termes, le RD 1108 a mis en lumière que la pénurie de logements à Genève n'est pas résorbée. Il faut continuer à construire. Cependant, pour mieux servir l'ensemble de la population genevoise, il convient d'augmenter sensiblement la construction de logements locatifs à destination de la classe moyenne qui représente la majorité de notre population, notamment pour éviter le départ de nombreux concitoyens qui ont cherché et trouvé à se loger tant dans le canton de Vaud que dans le Grand Genève.

Suite à l'aboutissement du référendum contre la loi 12477, le Conseil d'Etat a continué à réunir divers partenaires pour tenter de trouver une voie alternative pour fixer les catégories de logements à réaliser en zone de développement de la manière la plus consensuelle possible, tout en garantissant les objectifs fixés par l'article 5 de la LGZD.

Le présent projet de loi constitue une voie médiane, qui garantit la construction de plus de logements locatifs destinés à la classe moyenne, mais également un socle de logements destinés aux locataires les plus défavorisés de notre canton ainsi qu'un socle de logements en PPE à prix contrôlés.

Il s'agit d'une avancée significative dans le cadre de la politique du logement, permettant plus de mixité sociale sur l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins de logements des habitants de notre canton dans les années à venir.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Projet de loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (L 1 35)**

Projet présenté par Département du territoire (DT)

(montants annuels, en mios de fr.)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	dès 2028
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier :

El. ob. bobo



F. J. EXONINUK