

Date de dépôt : 23 septembre 2014

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Anne Mahrer, François Lefort, Emilie Flamand-Lew, Sophie Forster Carbonnier, Esther Hartmann, Catherine Baud, Brigitte Schneider-Bidaux, Miguel Limpo, Roberto Brogгинi, Magali Origa, Sylvia Nissim modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Logements destinés à la vente à prix coûtant LVPC)

Rapport de majorité de M. Christo Ivanov (page 1)

Rapport de minorité de M. Mathias Buschbeck (page 37)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement s'est réunie les 4 novembre 2013, 9 décembre 2013, 6 janvier 2014, 10, 17 et 31 mars 2014, 7 avril 2014 et 26 mai 2014 pour étudier le projet de loi 11279.

Elle a siégé sous la présidence de MM. David Amsler et Mathias Buschbeck. Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Emmanuelle Chmelnitzky, M^{me} Virginie Moro et M^{me} Giulia Rumasuglia. Qu'ils soient remerciés pour la qualité de leur travail.

Ont également participé aux travaux de la commission M. François Longchamp, conseiller d'Etat, chargé du département de l'urbanisme ; M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, DALE ; M. Michel Burgisser, directeur général à l'office du logement, DALE ; M^{me} Marie-Christine Dulon,

directrice à l'office du logement ; M^{me} Raphaëlle Vavassori, juriste, office du logement, DALE. Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

Présentation du projet de loi par M^{me} Anne Mahrer

M^{me} Mahrer explique que ce PL modifie la LGZD à son article 4A et propose d'ajouter une lettre c avec une nouvelle catégorie de logements ayant la teneur suivante « 30% de logements destinés à la vente à prix coûtant ». Ce PL traite de la demande des classes moyennes et vise à la création d'un parc de logements destiné à la vente sans but lucratif. Elle relève l'existence de l'association du Coin de Terre et mentionne une expérience similaire à la Jonction. Elle indique que les outils techniques et juridiques existent déjà et induisent un contrôle des coûts qui est pérenne. Elle propose l'audition de l'association du Coin de Terre et d'une coopérative vaudoise existante.

Un commissaire (PLR) s'enquiert de la définition de prix coûtant de M^{me} Mahrer, si celle-ci ne prend pas en compte la marge bénéficiaire ou également ne compte pas les honoraires du promoteur et autres frais.

M^{me} Mahrer rétorque que cette formulation parle d'elle-même.

Un commissaire (PLR) mentionne qu'il existe des répartitions et des péréquations comprises dans le calcul. Si dans un périmètre on construit un immeuble LUP et PPE. Il évoque que dans le cadre des plans financiers, il est tenu compte des prix plafonds prévus par les LUP et la différence passe dans la PPE.

M^{me} Mahrer déclare qu'il s'agit d'une bonne question qui devra être résolue par la suite.

Les auditions du Coin de Terre ainsi que de la coopérative vaudoise sont acceptées. Un commissaire (S) propose l'audition du RPSL et de la CGI. Ces deux propositions sont également acceptées.

Séance du lundi 9 décembre 2013

Audition du Coin de Terre, représenté par M^{me} Hotz et M. Ruffieux

M^{me} Hotz déclare avoir pris connaissance de ce PL et trouve que celui-ci est similaire à la pratique de l'association. Le but est de garder un prix bas et de le perpétuer, ceci est déjà exercé au Coin de Terre par le biais du droit de réméré. Elle explique que l'association se lance dans la construction d'appartements en PPE en partenariat avec la FPLC et un autre projet sur la commune de Vernier avec la FED.

M^{me} Hotz explique que le droit de réméré était limité à 25 ans depuis 1994, mais que depuis le 14 mai 2014, celui-ci est à nouveau illimité. Le prix bas est assuré en divisant le prix du terrain par deux, ce qui évite la spéculation.

Un commissaire (MCG) s'enquiert de la part des fonds propres que requiert l'association.

M^{me} Hotz explique que l'association s'aligne sur les exigences imposées par les banques ; 20% de fonds propres leur est demandé.

Un commissaire (UDC) souhaite que lui soit confirmé que le prix est fixé suite à une estimation standard et une prise en compte de la valeur du terrain à hauteur de 50%.

M^{me} Hotz acquiesce et mentionne que l'estimation est effectuée par un architecte. Elle indique qu'il s'agit d'un calcul précis où une augmentation est prise en compte sur chaque année. Elle évoque que le prix des maisons vendues (800 à 1000 m² de terrain) oscille entre 600'000 CHF et 800'000 CHF.

M. Ruffieux relève que le système de calcul est un peu différent lorsque le bien reste dans la famille. Il mentionne qu'il est pris en compte un taux de vétusté de 10% par année et l'architecte ne rentre pas en ligne de compte.

M^{me} Hotz indique qu'une des conditions est d'être une famille et d'avoir des enfants.

M. Ruffieux mentionne un système de points dans l'attribution des maisons selon le nombre d'enfants, ce qui évite toute accusation de favoritisme.

Un commissaire (MCG) s'enquiert de la moyenne de surface habitable pour une parcelle d'une contenance de 800 à 1'000 m².

M^{me} Hotz indique que les maisons disposent de 75 m² de surface au sol.

Un commissaire (MCG) demande si la maison comporte plusieurs niveaux.

M^{me} Hotz répond par la positive et mentionne que la surface habitable moyenne est de 140 m².

Un commissaire (MCG) s'enquiert de la densité moyenne sur ces terrains.

M^{me} Hotz estime que la densité tourne autour de 0.25. L'association a choisi de détruire d'anciennes maisons afin de densifier.

Un commissaire (S) demande si l'association a constaté une différence entre les personnes qui achètent des maisons par le biais du Coin de Terre et celles qui accèdent à la propriété de manière traditionnelle.

M^{me} Hotz indique qu'il existe une différence et signale que les personnes disposant de beaucoup de fonds propres ne peuvent postuler comme candidats. Il faut suffisamment d'argent pour vivre, mais rester dans la classe moyenne. Il existe donc une limite dans ce sens.

Une commissaire (PLR) demande s'il existe un tournus alors que le système donne la priorité aux familles.

M^{me} Hotz relève qu'auparavant la quasi-totalité des maisons restaient dans la famille. Elle indique que six maisons ont été rachetées par l'association cette année et également six l'année précédente.

M. Ruffieux déclare que le groupement date depuis 1947 et que seulement une maison est encore habitée par son propriétaire d'origine.

Une commissaire (S) demande si l'association essaie de favoriser l'accès à la propriété quelle qu'elle soit, villa ou appartement, ou si elle cherche à privilégier la villa.

M^{me} Hotz indique que l'association ne favorise pas un logement particulier mais dispose de 400 villas et 40 appartements.

M. Ruffieux précise que les appartements sont prévus pour les personnes âgées.

Un commissaire (MCG) demande si l'association fait une sélection en fonction des revenus et de la fortune.

M^{me} Hotz mentionne que le Coin de Terre s'adresse à des personnes disposant de revenus moyens et qu'elle essaie de favoriser les personnes ne pouvant pas accéder à la propriété sur le marché libre.

Un commissaire (PLR) s'enquiert de la manière dont s'est construite l'association au départ.

M^{me} Hotz explique que plusieurs personnes se sont rencontrées, ainsi qu'un architecte, et que tout a commencé par l'édification de jardins ouvriers. Les discussions ont ensuite évolué vers la construction de logements. Afin de pérenniser cette idée, ils ont décidé d'instaurer un droit de réméré.

Un commissaire (PLR) demande si les auditionnés ont le souvenir de la manière dont a été mis en place le montage financier.

M^{me} Hotz explique que ces terrains ont été achetés par des privés.

Un commissaire (PLR) demande si les privés ont acheté sur un marché libre et payé un prix du marché.

M^{me} Hotz répond par la positive.

Un commissaire (PLR) demande si les privés ont construit les habitations en premier lieu pour eux ou pour des tiers.

M^{me} Hotz répond que la plupart des habitations ont été construites pour des tiers.

Un commissaire (PLR) relève qu'avec le droit de réméré, les prix des habitations seront maintenus à un certain niveau et que les personnes doivent s'engager à revendre le bien à l'association à ces prix-là. Les transferts se sont donc faits dans les familles.

M^{me} Hotz indique que les personnes restaient jusqu'à leur mort et transmettaient leur bien à leurs enfants.

Un commissaire (PLR) demande des explications quant au processus dans le cas de revente à des tiers.

M^{me} Hotz explique que ces personnes sont liées par le droit de réméré et ne peuvent rien faire. Elle relève qu'un jugement a rendu tous les anciens droits valables jusqu'en 2018, alors le Coin de Terre a fait les démarches pour obtenir un droit de réméré illimité, ce qui a été accepté au niveau genevois.

Un commissaire (PLR) relève que des recours au niveau fédéral sont à attendre.

M^{me} Hotz acquiesce. Elle relève que les personnes ne perdent pas d'argent, car les maisons ont été payées moins cher, mais ne bénéficient simplement pas de la plus-value.

Un commissaire (PLR) demande si le groupement est subventionné.

M^{me} Hotz répond qu'ils n'ont jamais été subventionnés et qu'ils fonctionnent seuls.

Un commissaire (PLR) demande d'où proviennent les fonds.

M^{me} Hotz relève que les fonds venaient de fonds propres du Coin de Terre. Elle mentionne également une collecte des étudiants ZOFINGUE et des investissements boursiers.

Un commissaire (PLR) souhaite confirmation que lorsqu'une personne revend son bien, la valeur intrinsèque de la maison est évaluée par un architecte avec l'application d'un taux de vétusté.

M^{me} Hotz acquiesce. Elle déclare qu'un architecte fait les estimations pour le Coin de Terre, car le calcul est compliqué. Elle indique que les personnes peuvent contester ce prix, engager un autre architecte pour une estimation et les architectes se mettront d'accord sur le prix. Les maisons ont toutes la même valeur et c'est le prix du terrain qui fait la différence.

Un commissaire (UDC) souhaiterait savoir si les futures promotions à la Forêt et à Vernier se situent en zone de développement ou en zone libre.

M^{me} Hotz répond qu'il s'agit d'une zone de développement.

Un commissaire (UDC) relève qu'un prix va alors être imposé par l'office financier du logement. Il demande si l'association maintiendra son droit de réméré ou suivra les conditions de la zone de développement.

M^{me} Hotz déclare que le droit de réméré sera maintenu. Elle mentionne que dans le projet de la Forêt, un prix au m² a été fixé avec la FPLC.

Un commissaire (UDC) demande si le prix sera inférieur au prix que l'office financier du logement leur imposerait.

M^{me} Hotz avoue n'avoir pas encore discuté avec l'OLO mais indique avoir discuté avec la FPLC et évoque que leurs appartements sont plus chers que ceux de l'association.

Un commissaire (PLR) s'enquiert d'une potentielle restriction en matière de location pour les propriétaires soumis au droit de réméré.

M^{me} Hotz déclare que les conditions sont indiquées dans les statuts. Elle indique que la maison ne peut servir de résidence secondaire ni être louée en cas de mutation pour une durée déterminée. Pour des cas exceptionnels, la location est limitée dans le temps et le prix fixé doit être accepté par le comité central, devant correspondre à trois fois la valeur locative fiscale fédérale.

Un commissaire (S) demande si les biens seront vendus avec le droit de réméré.

M^{me} Hotz confirme que le droit de réméré fait toujours partie de l'accord.

Un commissaire (S) soulève que pour les logements mis en vente, le prix au m² sera inférieur au prix du marché.

M^{me} Hotz déclare que le prix sera inférieur et que l'association ne peut vendre au même prix des logements grevés d'un droit de réméré.

Le président demande ce qu'il adviendra des appartements de la FPLC lors de la revente de ceux-ci.

M^{me} Hotz relève que ces appartements feront partie du Coin de Terre. Elle mentionne avoir reçu de nombreuses demandes d'attribution de la part de personnes n'étant pas inscrites pour une villa.

Le président demande si les appartements de l'association sont répartis sur le territoire cantonal.

M^{me} Hotz mentionne l'existence de 15 groupements dont la majorité est sur Vernier. Elle évoque également deux en ville de Genève, Bellevue, Cologny, Vandoeuvres, Genthod et Versoix.

Le président s'enquiert de la possibilité de sous-louer une chambre ou une partie de la maison.

M^{me} Hotz relève que tant que le propriétaire habite dans sa maison, il peut sous-louer une partie de celle-ci.

Le président déclare que ce PL vise à établir la même pratique que le Coin de Terre et souhaite savoir si les auditionnés perçoivent un problème dans le fait de traduire ce principe de fonctionnement en mesure législative.

M^{me} Hotz ne perçoit pas de problèmes sauf en cas de spéculation.

M. Ruffieux relève le problème de la spéculation. Il donne l'exemple de locataires voulant acheter la maison alors que ceux-ci ne correspondent pas aux exigences du Coin de Terre. Il signale la nécessité de spécifier cette situation dans la loi.

Un commissaire (EAG) s'enquiert du nombre total des appartements locatifs et demande que l'on indique le statut des appartements construits à Balexert.

M^{me} Hotz énonce que ces appartements sont des PPE ; l'association ayant pour but l'accession à la propriété, elle ne dispose pas de logements de location.

Un commissaire (PLR) demande si le droit de réméré à un prix donné entraîne une obligation d'acheter pour le Coin de Terre.

M^{me} Hotz indique qu'il ne s'agit pas d'une obligation, mais d'un droit.

Un commissaire (S) demande quand les explications sont fournies.

M^{me} Hotz relève que les personnes reçoivent à leur inscription une brochure explicative, mais que des explications sont souvent données au moment de l'inscription. Elle relève que l'association fonctionne grâce au bouche à oreille et que les personnes sont souvent déjà au courant du fonctionnement.

Un commissaire (S) demande si des personnes ont renoncé suite à l'évocation du droit de réméré.

M. Ruffieux relève qu'il a existé un cas et que la personne souhaitait spéculer.

Un commissaire (S) demande quel pourcentage représentent ces conflits par rapport au nombre de transferts de propriété.

M^{me} Hotz relève qu'il en existe très peu.

Un commissaire (S) avoue n'avoir pas compris la limitation du TF en lien avec la loi votée par le GC et souhaiterait avoir plus d'informations.

M^{me} Hotz évoque que deux jugements du TF ont décidé que le droit de réméré illimité était à l'adoption de la loi en 1994.

Un commissaire (S) demande ce qui a permis l'application de la loi cantonale alors que le droit fédéral prime.

M^{me} Hotz relève que le PL 9557-B a été fait en ce sens. Elle mentionne qu'un avis de droit a été rédigé par M. Steinhauer, qui indiquait la possibilité de préserver le droit de réméré illimité par les associations avec un but social. En vertu de cela, le gouvernement genevois et le Grand Conseil ont permis d'utiliser le droit de réméré de manière illimitée.

Un commissaire (S) s'enquiert de nouveaux jugements suite à cette décision.

M^{me} Hotz relève que les anciens droits ne seront échus qu'en 2018 et pense que les oppositions se feront par la suite.

Audition de M. Christophe Aumeunier

Il avoue être emprunté pour cette audition, car il ne comprend pas le fond de ce PL. A son sens, les auteurs du PL n'ont pas donné une définition suffisamment précise pour savoir de quoi on parle. Il émet alors des hypothèses. Pour la première, il pense que les députés ne doivent pas entrer en matière sur ce PL, car il n'est pas réaliste économiquement et juridiquement. Il évoque qu'il n'est pas réaliste économiquement, car il créerait une nouvelle catégorie de vente de logements « à prix coûtant ». Il indique qu'il n'existe pas de définition de l'expression « prix coûtant » et relève que cela induit un contrôle de l'Etat, avec un mécène qui construit en espérant qu'il fasse mieux que le privé.

Le président précise l'objet du PL et explique qu'il vise à empêcher la plus-value sur la revente du bien immobilier afin de favoriser, pour la population disposant de moins d'argent, l'accession à la propriété.

M. Aumeunier relève que ces explications ne l'éclairent pas, car la conception de « prix coûtant » se raccroche à la valeur d'usage qui est, selon lui, une négation de la propriété. Il indique que l'on ignore s'il s'agit d'une vraie propriété, les droits de ce propriétaire n'étant pas établis. Il évoque que la personne ne pourra pas valoriser sa part et pour cela va s'endetter auprès d'une banque et ne pas pouvoir constituer son deuxième pilier. Il déclare qu'à terme les personnes ne comprennent plus le sens d'autant de contrôles, de contraintes, et sont frustrées.

D'un point de vue juridique, il mentionne que ce PL est irréalisable et s'appuie sur l'avis de droit de M^e Manfrini dans l'étude du PL 11141. Cet

avis de droit indique que le contrôle de l'Etat ne peut aller au-delà de 10 ans et qu'en l'état, cela n'est pas possible. Il relève que la propriété du sol en Suisse est une propriété privée et le régime ne peut acquérir un contrôle d'Etat ad aeternam. Il signale que le maintien du prix ad aeternam est contraire au droit supérieur.

Un commissaire (PLR) ne partage pas l'avis sur l'articulation entre l'art. 4A et l'actuel art. 5 qui fixent la soumission du contrôle à une durée de 10 ans sous réserve du PL 11141. Il demande comment il comprend l'articulation entre ces articles, l'art 4. mentionnant « pérenne » en renvoyant à l'art. 5 et qui n'est pas abordé dans ce PL.

M. Aumeunier relève l'incertitude entre l'exposé des motifs qui voudrait un contrôle ad aeternam et la lecture de la loi.

Un commissaire (PLR) demande comment interpréter les conjonctions de coordination qui se situent à la fin des lettres A, B, C ou D. Dans la mesure où l'actuelle loi reprend cette systématique, il évoque les diverses interprétations possibles.

M. Aumeunier déclare avoir compris la volonté d'un contrôle accru et très invasif. Il cite l'alinéa 2 où on nous indique un absolu de « au moins 25% de la vente à prix coûtant » ainsi qu'il existe dans l'alinéa 3. Il relève les problèmes de libellé entre l'alinéa 3 et 4, car l'alinéa 4 fait mention de « dans ce même périmètre » sans qu'il soit possible de savoir si on parle de périmètres déclassés en zone de développement ou des Communaux d'Ambilly à Thônex.

Un commissaire (PLR) relève avoir également de la peine à comprendre ce que signifie le prix coûtant et pense que cela veut dire « le prix que cela coûte ». Il évoque que cela comprend le prix du terrain, le prix de construction à la valeur d'aujourd'hui et la marge du promoteur qui couvre le risque. Selon lui, ce PL n'apporte aucune piste pour diminuer le prix à moins de prendre en considération un prix du terrain qui ne correspond pas à la réalité ou alors de demander que le prix coûtant soit le prix hors marge de ce qui se construit.

M. Aumeunier rappelle avoir indiqué travailler avec des hypothèses et mentionne les définitions diverses et variées du prix coûtant. A son sens, le prix coûtant peut être susceptible de financer des logements d'utilité publique qui sont à côté.

Un commissaire (EAG) relève les propos du préopinant et demande où se situe la coopérative de la Jonction. Il s'enquiert de son emplacement.

M. Aumeunier l'ignore. Il relève que l'exposé des motifs faisait référence à une coopérative et mentionne avoir fait référence à cela pour exprimer le

mélange des genres entre PPE et propriété. Il déclare que, de son point de vue, les coopératives ne permettant pas une valorisation des parts n'ont rien de commun avec la propriété.

Un député (EAG) s'enquiert du statut des bâtiments au Rond-Point de la Jonction dont 2/3 est en bureaux et le reste en appartements sur le terrain de l'Etat et demande de quel type de coopérative il s'agit.

M. Burgisser propose de reprendre cette conversation après le départ de M. Aumeunier.

Un commissaire (PLR) relève comprendre entre les lignes une volonté d'enlever la part de la marge du promoteur et que cela serait la définition du prix coûtant. Il souhaiterait avoir l'avis de M. Aumeunier sur les conséquences en matière de construction que pourrait entraîner la suppression de la marge du promoteur.

M. Aumeunier explique que les promoteurs et les privés sont les entités qui réalisent vite et le mieux des bâtiments et souligne qu'il s'agit d'un métier. L'existence d'une marge pour le promoteur comme support de risque ne lui semble alors pas déraisonnable. S'agissant des propriétaires, il évoque que le problème émane du prix des terrains, mais aussi d'un manque de prise de contact avec ceux-ci. Il signale que beaucoup de propriétaires apprennent par une lettre que leur bien se trouve dans un PLQ et soulève le manque d'informations à leur disposition. Il estime que l'Etat doit mieux les accompagner et les aider.

Un commissaire (PLR) remarque que le PL oublie un élément central, à savoir que l'acteur spéculatif qui profite le plus du système, même en temps de crise, est l'Etat. Il indique que 450 millions de revenus de l'Etat émanent de taxations de l'immobilier. Il mentionne que si les conditions sont alternatives, alors autant conserver ce que la loi prévoit actuellement, à savoir des logements HM contrôlés par l'OLO prévoyant une marge pour le promoteur. Il évoque que si la marge est supprimée, aucune construction ne verra plus le jour. L'Etat devrait alors se mettre à construire alors qu'il ne dispose que des 30 millions prévus pour faire de la promotion. Il signale que le régime actuel fournit de la PPE alors que le nouveau régime ne fournira plus de nouveaux bâtiments.

M. Aumeunier explique que les 450 millions évoqués par son préopinant sont uniquement les impôts immobiliers spéciaux, car l'Etat n'est pas capable de faire le distinguo dans ses comptes entre l'impôt sur le revenu des professionnels et l'impôt sur la fortune pour l'ensemble des propriétaires. En outre, il s'enquiert du paiement des LUP si on ne construit pas de PPE.

Un commissaire (S) rappelle que la marge admise pour la zone de développement est de 18% et évoque que le contexte législatif serait tellement entravant et démotivant pour les promoteurs.

M. Aumeunier évoque que la marge lui est parfaitement égale, car son but est que le plus grand nombre de Genevois accède à la propriété. Il mentionne vouloir éviter la situation où on contraint le propriétaire à acquérir en France, car certaines zones n'ont pas été déclassées. A son sens, les Genevois souhaitent devenir des vrais propriétaires comme dans le reste de la Suisse, sans en faire une particularité genevoise.

Un commissaire (S) comprend son inquiétude face à une demi-propriété en zone de développement, mais ne voit pas les problèmes de nature juridique que ce PL engendrerait. Il évoque l'existence d'une loi concernant la stabilisation des jardins ouvriers par le Coin de Terre datant de 1933 et ayant été révisée récemment.

M. Aumeunier explique que les règles de droit public s'imposent à tout le monde contrairement au droit privé. Ainsi les règles de droit privé du Coin de Terre ne peuvent être imposées par le droit public, il faudrait obtenir l'adhésion des privés. Il annonce n'avoir aucun intérêt à dénigrer le projet du Coin de Terre, mais relève que les gens ne s'y retrouveraient pas. Selon lui, ce type de demi-propriété entraîne des problèmes car elle ne figure pas dans la notion suisse de propriété.

Un commissaire (S) demande si les familles vont pouvoir accéder à la propriété en agissant uniquement sur le volume des taxes de l'Etat vu les prix qui sévissent sur le marché du logement.

M. Aumeunier souligne qu'il faut admettre que tout le monde ne peut pas devenir propriétaire. Il relève que ce propos n'est pas élitiste, mais réaliste, car certains revenus ne permettent pas l'accession à la propriété. Selon les lois de l'offre et de la demande, un plus grand nombre de terrains à disposition induira une baisse de prix de ceux-ci.

Séance du 6 janvier 2014

Audition de M^{me} Carole-Anne Kast

M^{me} Kast part d'un double constat qui semble être partagé par la majorité des député-e-s, soit :

1. Il est important de favoriser l'accession à la propriété de la classe moyenne.

2. L'outil juridique destiné à cet effet, soit le régime de la PPE en zone de développement (ZD), a été détourné à des fins d'investissements financiers et n'atteint pas son but.

Partant de ce constat, les auteurs du PL proposent de créer en ZD une nouvelle catégorie de logements, les logements destinés à la vente à prix coûtant (LVPC). Ces logements auraient les caractéristiques suivantes :

1. Un contrôle du prix de construction (ce qui est déjà le cas en ZD).
2. Un prix d'acquisition au prix coûtant (dit 1 durant la période de contrôle).
3. Un contrôle du prix pérenne.
4. Le logement est habité par le propriétaire ou sa famille (PL 11141).

Pour le RPSL, cette nouvelle catégorie de logements est une proposition à défendre. Au niveau du contrôle du prix de construction, l'obligation existe déjà en ZD, les plans financiers doivent être approuvés par l'OLO. Au niveau du contrôle étatique, c'est également le cas pendant la période de 10 ans. Le RPSL est totalement favorable à ce que le logement soit habité par le propriétaire ou sa famille afin de supprimer l'attrait spéculatif des appartements en PPE en ZD (PL 11141). Il s'agit en effet ici d'intégrer les nouvelles restrictions amenées par le PL 11141 et de préciser le caractère pérenne de cette exigence, chose que ne prévoit pas le PL 11141. En effet, la formulation « habité par le propriétaire ou sa famille » est trop large, la notion de famille pouvant s'étendre de manière très extensive. Cette formulation doit être précisée conformément aux travaux du PL 11141. Par conséquent, sur la création de cette catégorie, ou plutôt sur ces exigences nouvelles pour des appartements en PPE en ZD, le RPSL y souscrit pleinement.

Préalablement, en termes rédactionnels, il faut relever que seule une lecture attentive permet de comprendre que les auteurs du PL visent à créer une proportion de LVPC en plus de la proportion de LUP. La rédaction doit être revue afin d'éviter toute ambiguïté.

Sur la question des propositions de LVPC en ZD, le RPSL est plus dubitatif et tient à développer ce point. Bien des expériences démontrent que le logement social reste rentable d'un point de vue économique, mais certes moins rentable que le logement libre ou la PPE.

Par conséquent, prévoir des proportions de LVPC dans l'art 4. relève un peu de l'exercice qui consiste à tirer la flèche d'abord et à dessiner la cible ensuite. On peine à suivre les auteurs du PL sur le fait qu'ils maintiennent des proportions de LUP, prévoient des proportions de LVPC, mais par contre

considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'envisager des proportions de locatif libre répondant aux besoins prépondérants de la population, notamment la classe moyenne sans épargne. Ceci conduit à constater que les auteurs du PL tolèrent et admettent « en négatif » qu'il peut y avoir une partie des appartements destinés à la vente qui ne soient pas soumis à ces règles, c'est-à-dire qui peuvent « retomber » dans un régime spéculatif après la période de contrôle étatique.

Le RPSL est favorable à la pérennité des règles pour les appartements en PPE construits en ZD, et donc à leur ôter tout intérêt en tant que placement financier, en conservant uniquement leur caractère attractif en tant que logement. Le RPSL s'oppose à la proposition de prévoir des proportions de LVPC en ZD mais est favorable à préciser que tous les logements destinés à la vente construits en ZD doivent correspondre aux exigences des LVPC.

Un commissaire (PLR) déclare qu'un point était resté en suspens lors des dernières auditions que cette audition a réussi à expliquer. Il mentionne que la notion de prix coûtant n'était pas claire, mais qu'apparemment celle-ci est déjà appliquée dans la zone de développement.

M^{me} Kast explique qu'il existe un contrôle de l'OLO sur les barèmes appliqués à la ZD. Elle signale que le problème de ce système réside dans la pérennité du contrôle. Le RPSL a néanmoins des réserves sur la manière dont sont calculés les prix de vente. Elle pense que la notion de prix coûtant englobe les coûts de construction avec une marge acceptable pour le promoteur.

Le président souhaite préciser la pensée du PL. Il relève que les auteurs désirent vendre les biens immobiliers à prix coûtant, c'est-à-dire sans marge du promoteur et prenant en considération que les indexations dues à la transformation du bâtiment.

M^{me} Kast relève que, selon la législation actuelle, le promoteur privé ne voudra pas construire sans en tirer un certain bénéfice. Ce bénéfice est contrôlé par l'OLO afin qu'il soit raisonnable.

Un commissaire (PLR) précise que la marge du promoteur n'est pas un bénéfice, mais la rémunération perçue pour son travail.

Un commissaire (PLR) partage le constat que des personnes ne disposent pas d'assez d'épargne pour accéder à la propriété. Il déclare que néanmoins le problème provient de la pénurie de logements.

Il pense qu'il faut mettre les conditions pour que les personnes construisent plus, ainsi la création de nouveaux logements permettra de faire descendre le prix du marché. Il relève que ce PL restreint encore les

possibilités de construire. Il souligne que l'augmentation des prix du logement est de moins en moins compatible avec les prix opérés en ZD.

M^{me} Kast mentionne qu'il s'agit de zoning étant une réalité de l'aménagement du territoire. Elle relève la nécessité de ne pas rendre toutes les zones libres. Elle soulève que l'effet spéculatif a eu pour conséquences des objets à des prix surfaits et que ces gains peuvent générer des envies.

Un commissaire (S) souhaiterait poser une question quant à l'alinéa 2 de l'article 4A. Il soulève qu'actuellement le protocole d'accord indique qu'il faut construire des LUP en ZD. Il comprend que ce PL met en place soit des LUP soit des logements destinés à la vente à prix coûtant.

M^{me} Kast déclare n'avoir pas la même compréhension de cet alinéa et prétend que le PL souhaite maintenir les proportions de LUP et ajouter une proportion de logements à prix coûtant. Elle pense que la rédaction n'est pas claire et qu'il sera nécessaire de corriger cette ambiguïté inhérente au texte.

Un commissaire (S) avoue avoir une autre lecture de cet alinéa et relève le problème des conjonctions de coordination employées. A son sens, les auteurs souhaitaient une alternative entre les combinaisons a et b ou c et d.

M. Hodgers souligne la nécessité de préciser l'intention des auteurs du PL.

M^{me} Kast mentionne que si la volonté des auteurs est d'ajouter les logements à prix coûtant aux proportions LUP, alors le RPSL s'avoue favorable sans fixer de proportions. Cependant, elle déclare que si la volonté des auteurs souhaite un remplacement de ce système par des logements à prix coûtant, alors le RPSL ne soutiendra pas le PL.

Le président signale que le PL ne souhaite pas remplacer les LUP par un logement à prix coûtant ; il indique cependant ne pas connaître la volonté exacte des auteurs du PL.

Un commissaire (S) rappelle que, selon les règles d'interprétation de texte, l'esprit des auteurs ne sera pas pris en considération si le texte du PL n'est pas clair. Il relève que le juge sera chargé d'appliquer ce texte et pense que son interprétation sera identique à la sienne.

Le président mentionne que le texte doit être clarifié pour correspondre à l'esprit de la loi.

Un commissaire (PLR) demande, dans l'hypothèse où l'interprétation de M^{me} Kast s'avère être la volonté des auteurs, sur quelle catégorie de logements la proportion va être prise puisqu'on est limité à 100%.

M^{me} Kast déclare que la proportion va être prise sur le reste. Elle mentionne qu'il existe une proportion minimale pour les deux et que pour le surplus, ils ne sont pas obligés de faire de la PPE.

Un commissaire (PLR) demande si cela sera indistinctement sur les autres catégories.

M^{me} Kast mentionne que cela concerne les 70% restants. Elle explique que les 30% ou 25% évoqués dans la loi sont les minimaux qui vont être construits en termes de proportion de logements. Elle souligne que le RPSL soutient ce PL s'il s'agit d'un régime ordinaire de PPE hors ZD.

Un commissaire (PLR) déclare n'avoir pas compris l'analogie faite avec la marge du promoteur, car il relève qu'il s'agit précisément du fruit du travail. Il demande si la marge bénéficiaire à l'occasion d'une revente constitue une spéculation.

M^{me} Kast relève qu'à partir du moment où il y aura un contrôle pérenne, elle ne considère pas cela comme de la spéculation si cela correspond à la rémunération d'investissements faits par le propriétaire.

Un commissaire (PLR) prend l'exemple de l'achat d'un bien à 800 000 F; on considère que cet investissement pourrait rapporter dans le cadre d'une épargne 2 à 4%. Il demande si cela signifie que lors de la vente de l'appartement, le propriétaire pourrait tirer un bénéfice correspondant à ce pourcentage annuel.

M^{me} Kast répond par la positive.

Un commissaire (PLR) demande si on peut être considéré comme un spéculateur lorsque l'on habite son logement. Il indique que les logements PPE en ZD sont destinés dans l'esprit de la loi à des personnes qui ne peuvent accéder en temps normal à la propriété.

M^{me} Kast rappelle l'objectif de la loi, à savoir la construction de toutes catégories de logements en ZD pour répondre aux besoins prépondérants de la population. Parmi cette population, une partie ne peut se loger sur le marché libre. Les LUP ont alors pour objectif de fournir ce type de logement avec une rentabilité moindre.

Un commissaire (MCG) souhaiterait que Mme Kast lui indique qui, à son sens, a une visibilité sur dix ans et peut être sûr de retirer des bénéfices sur la vente après cette période. Il déclare que cela n'existe pas et que personne n'a une visibilité après trois ans.

M^{me} Kast répond que toutes les personnes qui ont acquis des logements en PPE en ZD sans intention d'y habiter ont cette vision.

Un commissaire (PLR) indique que le propriétaire est tenu par des prix de location qui sont tels que le gain de location ne fera que couvrir les frais.

M^{me} Kast mentionne que ce montant couvrira l'investissement et les intérêts et induira un bénéfice raisonnable. Elle signale qu'il y aura donc un rendement sur ce bien.

Un commissaire (PLR) n'a pas l'impression qu'il y ait un vrai revenu tiré de la location pour la période de dix ans. Il mentionne que si le calcul se fait sur la base d'un taux libre alors un rendement est possible. Il remarque que le système bloque le loyer sur dix ans et pense que les chiffres de location ne permettront pas un bénéfice.

M^{me} Kast est persuadée que les loyers autorisés en ZD, même pour les PPE en location, amènent un rendement excessif par rapport aux normes prévues par le CO. Elle n'estime pas choquant d'autoriser un certain rendement sur les fonds propres investis qui auraient pu dormir en banque et n'auraient pas servi à l'économie genevoise et la création de logements. Elle se réfère à ce que le propriétaire aurait eu sur un placement bancaire standard qui est le taux hypothécaire de référence en admettant un peu plus.

Le président remercie Mme Kast et demande si le département souhaite émettre des remarques.

M. Hodgers déclare que le département se prononcera sur ce PL après l'ensemble des auditions. Il souhaite préciser que l'intention du PL est de dire qu'un prix est donné en ZD à l'année zéro, au primo arrivant, ce prix permettant la marge du promoteur, et relève que la question soulevée par ce PL s'intéresse à la situation dix ans après. Il souligne qu'aujourd'hui ce PL ne change rien et que la PPE est toujours construite en ZD. A son sens, la conclusion selon laquelle ce PL « désinciterait » à créer de la PPE et sans celle-ci du LUP ne pourrait pas être construit n'est pas pertinente.

Un commissaire (PDC) indique que cette pratique administrative n'a qu'une année et demie et qu'il n'est pas encore possible de percevoir les retombées.

Un commissaire (PLR) signale les problèmes d'interprétation, de compréhension et de rédaction de ce PL. Il déclare avoir le même sentiment que par rapport au PL sur les coopératives. Il pense que ce PL représente du « micro patchwork ». Il ne voit pas comment ce PL vient se marier avec la loi actuelle et relève que de nouveau on ne sait pas si on parle seulement de la ZD.

Il mentionne sa réticence à voter pour ces deux PL, au-delà de leur pertinence politique, car ceux-ci restent flous. Il déclare n'avoir toujours pas compris le véritable sens de ces PL après trois séances et mentionne que les

auditions ne l'ont pas beaucoup aidé. Il relève qu'il est à charge des auteurs de ce PL de démontrer son intérêt.

Le président rappelle que la Commission du logement devra auditionner encore la coopération vaudoise et M. Favarger sur le PL 11279. Il mentionne que ces auditions devraient être à l'ordre du jour de la prochaine séance.

Séance du 10 mars 2014

Audition de M. Philippe Favarger, expert

M. Favarger remarque que la lecture de ce PL l'a laissé perplexe. Il a de nombreuses questions, notamment sur l'intitulé du PL et se demande quel est le prix coûtant. Il se demande également si le prix coûtant comprend une marge de bénéfice (une marge de promotion) ou non ; et, si oui, dans quelle quotité. Il précise que les incidences de l'application de la loi dépendent de la réponse à cette question.

De plus, il s'interroge sur le mécanisme général du choix entre les différentes options qu'ont les constructeurs. Il mentionne l'exemple de l'article 4A, al. 1 LGZD, qui prévoit deux possibilités pour celui qui construit des logements ; il informe que cela est soit de construire 30% de logements au régime HM ou en coopérative d'habitation, soit de céder 25% de droits à bâtir à l'Etat pour des constructions d'utilité publique. Il constate qu'à sa connaissance, la deuxième option, la cession de 25% des droits à bâtir à l'Etat, n'a jamais été utilisée depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2007.

Il informe que le PL ajoute deux lettres à cet alinéa 1, et a compris qu'à ces deux options évoquées, il y en a deux supplémentaires qui s'ajouteront, ce qui signifie que le promoteur (constructeur) aura le choix entre quatre options.

M. Favarger dit pouvoir entrevoir de l'application de ce PL, adopté tel qu'il est actuellement, que la lettre d ne sera pas plus utilisée que la lettre b aujourd'hui. La lettre b n'est pas utilisée car la lettre a est plus intéressante pour les promoteurs.

Il informe qu'entre la lettre c et la lettre d du projet, il y aura la même problématique, la lettre c étant plus intéressante par définition, il pense que la lettre d restera lettre morte.

Il conclut qu'il restera donc les lettres a et c, ce qui consistera à faire 30% de logements HM ou en coopérative d'habitation, soit à faire 30% de logements PPE à prix coûtant. Il constate que ce qui peut concrètement être prévu c'est que, lorsque le marché sera bon pour les vendeurs, la lettre c sera choisie et, quand le marché sera difficile pour les vendeurs, tout le monde

choisira la lettre a. Il remarque que la même réflexion est valable pour les alinéas 2 et 3.

Il poursuit en remarquant que l'alinéa 3bis est ajouté à l'article 4A (LGZD) et dit qu'il devra alors y avoir 25% de HM en coopérative, en zone agricole, ce qui correspond à la situation actuelle, + 50% de logement en propriété à prix coûtant. Il explique que cela signifie qu'il n'y aura pas de place pour du logement locatif non « social » (subventionné ou coopératif), ce qui semble poser un problème certain par rapport à la politique du logement.

M. Favarger remarque le caractère pérenne de ces logements à prix coûtants. Il explique que cela signifie qu'il y aura un problème avec la garantie constitutionnelle de la pérennité. Il constate un potentiel à ce niveau-là. Il explique que, quand on sort quelque chose du marché, in casu du logement, cela signifie qu'au bout d'un certain nombre d'années, il y aura une très forte différence entre le prix contrôlé par l'Etat (en annexe à l'inflation) et les prix du marché dans quelques décennies. Il souligne les problèmes potentiels de la grosse marge potentielle qu'il pourrait y avoir entre les prix du marché et les prix du logement en propriété contrôlée. Il constate que cela peut poser d'autres problèmes, tels que ceux de savoir comment seront attribués ces logements et sur quelle priorité.

Un commissaire (PLR) relève que la notion « à prix coûtant » est difficile à interpréter. Il remarque que tout le monde a eu la même difficulté à interpréter cette notion. Il demande également ce que cela impliquerait par rapport au contrôle actuel.

M. Favarger répond qu'en termes économiques, la définition de prix coûtant est le prix du marché et dit qu'il n'y a pas de prix coûtant puisque le prix coûtant est l'inverse du prix du marché. Il informe que, pour le reste, cela tient à une décision. Il remarque ne pas savoir ce qui est autorisé en ZD comme marge de promotion mais relève que sur les propriétés par étages il y a une marge TTC de 18% qui a été calculée de 15% + TVA. Il remarque ne pas savoir sur quelle base les 15% ont été choisis.

Un commissaire (PLR) demande si les 18% correspondent aux 15% + TVA pour ce qui est actuellement en ZD sur l'ensemble du taux de la promotion. Il relève qu'il n'est pas possible de faire la comparaison avec les 15% taxés chaque année.

M. Favarger répond que, pour faire la comparaison, il faut ramener en annuel et en fonds propres.

Un commissaire (MCG) demande de confirmer que le prix coûtant est le prix du marché.

M. Favarger relève que la question est en premier lieu politique et non économique. Il informe que le seul lien qui peut être fait est celui avec le risque.

Un commissaire (MCG) résume que le prix du marché correspondrait au prix de revient hors marge + la rémunération d'un risque (relativement faible en PPE) + un profit normal.

M. Favarger souligne que la rémunération du risque et la rémunération du capital sont liées puisque la rémunération du capital dépend du risque, a priori.

Le Président revient à l'esprit des auteurs du PL et informe que celui-ci était de pouvoir séparer le prix du marché et la possibilité d'habiter pour la classe moyenne car le prix a tendance à augmenter par rapport à un prix qui serait contrôlé. Il demande si ce PL est un bon outil ou s'il y aurait d'autres actions à amener pour que l'esprit de cet objectif soit dans la loi.

M. Favarger répond que, si l'objectif est à terme d'offrir des logements à des prix inférieurs au marché, cela semble être un bon moyen puisque cela peut avoir des incidences, et donc atteindre l'objectif.

M. Burgisser demande si, dans la compréhension de M. Favarger du PL, la notion de prix coûtant intègre les éléments du prix de revient de l'opération ou non.

M. Favarger remarque que le prix coûtant comprend tout ce qui a été dépensé sur le prix de revient et que la seule question porte sur la marge de bénéfice.

Séance du 17 mars 2014

Audition de M. Henri-Robert Ogay (Coopérative des à Nyon)

M. Ogay précise qu'une personne achetant un appartement de la coopérative des Perchettes à Nyon en devient automatiquement membre. Il signale avoir lu le PL et expose la situation dans le canton de Vaud. Quand un promoteur construit des logements à prix coûtant, le canton peut lui octroyer des droits à bâtir supplémentaires quand cela est possible. Il note une lacune dans ce PL, à savoir la possibilité offerte par la Confédération de donner sa caution, option utilisée par la coopérative des Perchettes. Grâce à celle-ci, la banque coopérative donne son accord à l'époque pour transformer le crédit hypothécaire en hypothèque. Un autre avantage était que, grâce à la sécurité du crédit, la banque était d'accord de faire un taux hypothécaire 1% inférieur à celui du marché public. Actuellement, une telle baisse serait naturellement difficilement concevable. A l'époque, les taux étaient à 5-6%.

Un commissaire (MCG) s'enquiert de la manière dont est fixé le loyer du terrain, c'est-à-dire la rente de superficie.

M. Ogay se réfère à la situation vaudoise. Les appartements en PPE sont réévalués tous les quinze à vingt ans. C'est sur cette valeur que l'impôt est calculé. Le terrain est ainsi réévalué périodiquement pour éviter la spéculation. Contractuellement, la rente superficielle qu'encaisse l'Etat est également réévaluée. Ces réévaluations font partie des charges de la PPE.

Un commissaire (MCG) demande si le loyer est calculé sur le taux du premier rang de la banque cantonale.

M. Ogay confirme qu'une telle démarche dans le cas genevois serait adaptée.

Un commissaire (UDC) s'interroge sur les conditions lors de l'arrivée d'un nouveau coopérateur, et rappelle que l'ancienneté n'était pas retenue comme critère. Il demande si un système de points existe.

M. Ogay expose que, quand un sociétaire est accepté, il paie sa part sociale, mais qu'il est clair que, selon les statuts, le droit d'ancienneté n'existe pas.

Le Président demande l'année de construction de l'immeuble.

M. Ogay répond qu'il date de 1990.

Le Président demande par quoi a été dicté le choix de limiter le prix à la revente, étant donné qu'on aurait pu laisser librement revendre le logement au prix du marché.

M. Ogay signale qu'il s'agissait d'une prérogative de la Confédération. L'Office du logement était à l'époque d'accord de donner sa caution, mais avec un droit de préemption d'une durée de 25 ans. Après ce délai, la coopérative reprend le droit de préemption.

Le Président pose la question du lien avec le prix, et du cas où le prix de revente serait trop élevé.

M. Ogay précise que le prix ne peut pas être trop élevé. Il est mentionné dans les actes notariés lors de l'achat de l'appartement que la Confédération a un droit de préemption et que la coopérative aussi. Il est également mentionné dans les statuts de la coopérative qu'un appartement ne peut être revendu à un prix plus élevé que l'indice du prix à la consommation. Il ne s'agit pas d'une exigence de la Confédération, mais d'une décision de la coopérative.

Le Président demande pourquoi la coopérative a pris cette décision.

M. Ogay répond que ce choix correspond à une volonté de maintenir des prix bas. Le comité qui a mis en place cette coopérative a longtemps bataillé pour ce projet et voulait éviter qu'on puisse profiter du travail effectué par des bénévoles.

Une commissaire (PLR) commente la notion de prix coûtant en s'assurant qu'elle comprend, selon les dires de M. Ogay, la construction de l'immeuble, les honoraires des différents mandataires, les taxes et frais, moins le prix du terrain car il s'agit d'un droit de superficie qui s'applique sur les charges. Elle demande si dans le cas des Perchettes il existait des frais de pilotages, et comment ceux-ci fonctionnaient.

M. Ogay précise l'importance du gain à retirer pour la personne qui participe au pilotage du projet. Le point important est la différence de 1% ainsi que le gel pérenne du prix. Dans le système des Perchettes, le droit de superficie ne dure toutefois que près de 100 ans. Dès lors, il faut prévoir une indemnité équitable à la fin du droit de superficie, soit au bout de 99 ans, versés aux copropriétaires. Après 99 ans, le terrain et tout ce qui s'y trouve revient au propriétaire du terrain, autrement dit l'Etat. L'indemnité garantit l'entretien du terrain et des constructions pour toute la période. Après 99 ans, le droit de superficie pourrait également être prolongé.

Le Président demande quels sont les loyers mensuels demandés aux coopérateurs après 25 ans. Dans le cas de la PPE, qu'est-ce que les coopérateurs devraient payer par mois ?

M. Ogay précise qu'il n'occupe actuellement pas son appartement en PPE, dans lequel il a habité durant vingt ans. A présent, il loge ailleurs et loue cet appartement selon les critères de l'ASLOCA, c'est-à-dire à un loyer correct et équitable. Il s'agit d'un quatre pièces vaudois (cinq pièces genevois) de 1 200 m² à Duillier loué pour 1 900 F par mois.

Le Président relève qu'il s'agit d'un prix inférieur à celui du marché. Il demande à quel prix cet appartement pourrait être revendu aujourd'hui, sachant qu'il a été construit il y a vingt ans.

M. Ogay annonce qu'il l'a payé 450 000 F, et que, sur le marché, il vaudrait actuellement 800 000 F. Pour le prix de revente, il faut faire le calcul de la différence entre les deux IPC. Une revente à plus de 650 000 F serait exclue.

Le Président souligne que l'écart entre les prix proposés par la coopérative et ceux du marché se creusera encore davantage avec le temps.

Une commissaire (PLR) demande si des règles précises de conditions de location sont appliquées.

M. Ogay répond que celles-ci dépendent du capital investi par le propriétaire en plus de l'IPC. Ces conditions sont valables pour la vente comme pour la location.

La commissaire vérifie qu'il s'agit bien de la somme des fonds propres et de la différence de l'indice divisée par le taux d'intérêt global.

M. Ogay confirme.

Un commissaire (PLR) demande une précision. 2% pour un appartement à 450 000 F, cela ferait 9 000 F par an.

M. Ogay confirme qu'il faut compter les charges.

Un commissaire (PLR) comptabilise 15 000 F de charges par année sur l'appartement.

M. Ogay concède ne pas avoir procédé au calcul exact. Il rappelle avoir le droit de louer l'appartement au prix auquel il aurait le droit de le revendre, au taux hypothécaire annoncé par la Confédération (2%), et en y ajoutant les charges.

Un commissaire (PLR) note qu'il est intéressant de relever le compte de 2% de rendement additionnés de 2% de charges.

Un commissaire (PLR) met en évidence le fait que plusieurs personnes auditionnées ont indiqué que le PL était difficilement applicable, non pas en raison de ses objectifs, mais en raison de sa formulation et de quelques imprécisions.

Le Président relève la pertinence de la question. Il signale que les auteurs du PL ont perçu ses lacunes et ses défauts, mais s'attachent néanmoins à son objectif, à savoir le maintien du prix bas pour les propriétaires, et restent à la recherche d'une piste légale qui permette de le réaliser.

Le commissaire (PLR) précise sa question et demande si les auteurs envisagent de proposer des modifications de texte lors de la prochaine séance.

Le Président annonce des modifications de texte à venir après l'analyse de toutes les auditions.

Un commissaire (MCG) souhaite éclaircir l'art. 4A, al. 1, let. a. Il demande quelle serait l'affectation des 70% du programme.

Le Président rappelle que ce problème a été relevé lors de l'audition de M. Favarger, la semaine précédente. Il faudrait revoir cette proportion.

Un commissaire (S) indique que, comme cela a été rapporté par M. Favarger, le prix coûtant implique 15% du bénéfice pour le promoteur en plus de la TVA de 3%. De plus, si l'on considère les achats cumulatifs, à

savoir par exemple 30% d'achats coopératifs additionnés de 30% de logements à la vente à prix coûtant, il existe tout de même le risque que le reste soit uniquement construit en PPE.

M. Burgisser reprend une information de M. Ogay quant au bonus d'aménagement. Dans le canton de Vaud, il est prévu de créer une nouvelle catégorie de logements d'utilité publique, aux loyers dits « abordables ». C'est dans ce cadre qu'un bonus d'aménagement de 10% est prévu pour les droits à bâtir.

Le Président s'enquiert de la comptabilité avec le droit supérieur, et demande pourquoi la coopérative des Perchettes n'a pas les mêmes problèmes que le Coin de Terre, par rapport au droit de réméré notamment.

M. Burgisser signale que, concernant le droit de réméré, il doit y avoir un problème, étant donné que celui-ci a été introduit dans la législation fédérale. Le problème qui se posera dans la durée sera donc celui de la limitation du droit de réméré.

Un commissaire (PDC) signale que la Ville de Genève a mis des terrains en droit de superficie à disposition d'une coopérative vendue en PPE. Il s'agit de la coopérative « Lyon-Jura ». Il demande l'audition de la coopérative.

Le Président met aux voix la proposition d'audition de la coopérative Lyon-Jura dans le cadre du PL 11279.

Pour :	12 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	1 (1 EAG)
Abstentions :	2 (2 PLR)

L'audition est acceptée

Séance du 31 mars 2014

Audition de M^{me} Joëlle Mahon Egger, présidente de la coopérative Lyon-Jura

Le Président rappelle que l'audition a deux buts. Le premier consiste en la définition de la part dévolue à la vente au prix coûtant, qui suscite des inquiétudes notamment au niveau de la part dévolue aux LUP. Il signale que le deuxième but consiste en la définition du logement à prix coûtant.

Un commissaire (PDC) signale avoir compris que le PL prévoyait un PPE en coopérative qui serait un droit de superficie.

M^{me} Mahon Egger indique que la coopérative a été créée par des personnes issues du milieu immobilier en 1995. Elle signale que seule la moitié des appartements ont été vendus au départ, notamment à cause de l'inquiétude provoquée par un investissement dans un domaine soumis au droit de superficie. Elle souligne la mauvaise compréhension des potentiels acheteurs inquiets et le ralentissement induit par des hésitations.

Elle indique que le ralentissement a été tel que la banque cantonale a demandé la location des appartements pour éviter la faillite, ce qui a été réalisé. Elle indique au qu'au fur et à mesure que les locataires s'en sont allés, les appartements ont été vendus au prix prévu initialement, mais en proportion de l'augmentation du coût de la vie. Elle remarque que cette clause fait partie du règlement de la coopérative. Elle ajoute que, lorsqu'un propriétaire désire vendre son bien, la coopérative doit regarder le prix, choisir un nouveau propriétaire, et suivre le projet d'avenir de l'ancien propriétaire. Elle précise que les appartements ont commencé à se revendre ces deux dernières années, et qu'un notaire se charge de tous les contrats.

Le Président demande comment le prix de vente est fixé.

M^{me} Mahon Egger répond que le prix est fixé au départ. Lors de la revente, la date d'achat et l'évolution du coût de la vie soit pris en compte, auxquels s'ajoutent les frais éventuels, comme ceux du notaire ou la plus-value.

Le Président demande en quoi consiste la plus-value.

M^{me} Mahon Egger répond qu'elle comprend la valeur d'achat, les frais justifiés et l'indexation sur le coût de la vie et signale que cette plus-value est donc assez réduite. Elle précise qu'un locataire ne peut être expulsé, mais doit rendre de son plein gré l'appartement. Elle indique que la coopérative compte encore quatre locataires et un concierge, dont l'appartement ne se vendra théoriquement pas.

Un commissaire (UDC) s'enquiert des critères d'attribution pour la vente d'un appartement.

M^{me} Mahon Egger indique que la coopérative tente d'atteindre une certaine harmonie de niveau de vie dans l'immeuble, et vend plutôt à des familles.

Un commissaire (UDC) demande comment fonctionne le système de parts.

M^{me} Mahon Egger déclare qu'il faut être membre de la coopérative pour acheter et qu'il faut verser 1 000 F pour être coopérateur. Elle ajoute que, selon les statuts, c'est le comité qui a le pouvoir de décider qui peut acquérir

un appartement. Elle indique également qu'il faut habiter l'appartement acheté, qu'une spéculation n'est pas permise.

Un commissaire (UDC) reprend l'information selon laquelle la revente s'effectue avec une plus-value liée au coût de la vie et aux frais notariaux. Il demande si les travaux effectués au pro rata, de même que la vétusté, son pris en compte.

M^{me} Mahon Egger précise les travaux sont pris en compte, qu'ils sont partie intégrante de la plus-value. Elle donne l'exemple de son propre appartement acheté 500 000 F et revendu 600 000 F du fait des travaux. Elle signale que toutes les personnes qui désirent vendre souhaitent faire un bénéfice, mais en sont empêchés par les statuts, car tel n'est pas le but de la coopérative.

Un commissaire (MCG) demande si les fonds propres requis par les banques sur le droit de superficie sont alignés aux exigences de la FINMA, à savoir entre 10% et 20%.

M^{me} Mahon Egger indique que ces démarches se font conformément à l'usage. Elle remarque que le problème repose sur le fait qu'on ne peut théoriquement pas vendre à n'importe quel acheteur.

Un commissaire (MCG) pose une question quant à l'état des appartements au moment de la vente et quant à leur entretien.

M^{me} Mahon Egger signale que l'entretien est bien effectué et que la commune réalise des contrôles bisannuels.

Un commissaire pose une question relative à la fin du droit de superficie. Il demande si cette fin a été prévue dès le départ.

M^{me} Mahon Egger répond que les droits de superficie sont prévus dans les statuts pour une durée de 99 ans. Elle ajoute qu'un renouvellement est possible, de même que le rachat de l'immeuble par la Ville de Genève.

Un commissaire (PLR) imagine une situation où la commune ne renouvellerait pas les droits de superficie. Il relève que rien n'est prévu pour obliger la commune à racheter à prix coûtant.

M^{me} Mahon Egger concède ne pas pouvoir répondre précisément, personne ne s'étant préoccupé de la fin des droits de superficie.

Un commissaire (PLR) demande confirmation quant à la date de vente de l'immeuble.

M^{me} Mahon Egger signale que les appartements ont été achetés en 1995, et que les acquéreurs y sont entrés en juillet 2006.

Un commissaire (PLR) s'enquiert du nombre d'appartements disponibles dans la coopérative.

M^{me} Mahon Egger indique que la coopérative comprend 4 locaux commerciaux et 36 logements.

Un commissaire (PLR) pose la question du temps nécessaire pour les vendre.

M^{me} Mahon Egger rapporte que 20 logements ont été vendus avant que la banque ne demande la mise en location du reste.

Un commissaire (PLR) demande le prix de vente au mètre carré en 1996.

M^{me} Mahon Egger indique pouvoir donner le prix des appartements, mais pas au mètre carré. Pour un cinq pièces, les prévisions de prix étaient de 365 000 F.

Un commissaire (PLR) demande si des litiges ont déjà eu lieu lors de reventes.

M^{me} Mahon Egger répond qu'il n'y en a jamais eu, que trois ventes se sont réalisées et que deux sont prévues.

Un commissaire (PLR) énumère les diverses particularités de la coopérative Lyon-Jura. Il mentionne qu'en Suisse allemande les PPE en coopérative sont courantes, mais pas nécessairement sur des droits de superficie.

M^{me} Mahon Egger signale qu'à Bâle un tel système est courant.

Un commissaire (PLR) indique qu'il serait intéressé de savoir comment un tel mécanisme fonctionne, notamment en ce qui concerne le contrôle des prix en droits de retour. Il pose encore une question quant aux engagements qu'implique le fait d'être coopérateur, outre l'obligation de revendre à un prix légèrement majoré selon l'inflation.

M^{me} Mahon Egger indique qu'il s'agit de conserver les normes établies et d'observer les statuts.

Un commissaire (PLR) demande quelle est la distinction avec une association de copropriété par étages.

M^{me} Mahon Egger répond qu'il n'y a pas de distinction, que deux assemblées générales se réunissent, l'une pour les coopérateurs et l'autre pour les copropriétaires.

Un commissaire (PLR) résume que la coopérative fonctionne comme une copropriété par étages.

M^{me} Mahon Egger souhaite préciser que le droit de superficie n'est pas gratuit, et est modulable selon le cours de la Banque nationale. Elle signale

qu'il change tous les cinq ans, et que cette année par exemple la valeur du terrain a augmenté, ce qui a pu effrayer certaines personnes.

Un commissaire (PLR) demande si le droit de superficie consiste donc en un montant mensuel payé par chaque acquéreur-coopérateur.

M^{me} Mahon Egger répond par l'affirmative. Elle précise que la coopérative paie deux fois par année ces droits s'élevant à 85 000 F.

Un commissaire (PLR) demande si cette somme est répercutée sur les charges de copropriété.

M^{me} Mahon Egger répond par l'affirmative.

Un commissaire (PLR) résume que les coopérateurs sont soumis aux frais financiers liés à leur achat, à l'entretien de la copropriété, en plus d'un montant versé mensuellement appelé à évoluer. Il s'informe sur le montant du droit de superficie.

M^{me} Mahon Egger répond qu'en moyenne il est de 400 F par mois.

Un commissaire (PLR) remarque que, dans les statuts, la coopérative n'est pas rattachée à un terrain unique. Il demande si la coopérative souhaiterait essayer.

M^{me} Mahon Egger signale qu'une telle possibilité serait souhaitable, mais qu'il faut trouver du terrain.

Un commissaire (PLR) soumet l'hypothèse de la constitution d'un capital qui permette d'acquérir un terrain à bon compte.

M^{me} Mahon Egger indique que la Ville de Genève ne veut pas vendre le terrain. Elle souligne que la coopérative est une excellente idée pour contrer l'augmentation des prix.

Un commissaire (PLR) se renseigne sur le contrôle périodique effectué par la Ville de Genève tous les deux ans. Il demande à quelle obligation celui-ci est lié.

M^{me} Mahon Egger répond est que la raison est que le terrain appartient à la Ville de Genève.

Un commissaire (PLR) s'enquiert si le contrôle ne fait pas l'objet d'un accord particulier.

M^{me} Mahon Egger répond par la négative. Elle recommande en passant l'exigence des constructeurs de conserver un concierge dans l'immeuble.

M^{me} Mahon Egger souhaite faire part d'un point négatif, à savoir la taille des appartements. Elle affirme qu'il serait souhaitable qu'ils soient plus petits, afin d'éviter une sous-occupation par rapport au nombre de pièces. Elle indique qu'il faut compter sur la rationalité des habitants.

Un commissaire (MCG) s'informe sur la nécessité de l'accord du comité de la coopérative lorsqu'un propriétaire souhaite effectuer des transformations dans son appartement.

M^{me} Mahon Egger répond par l'affirmative.

Le Président souhaite une précision quant à l'adresse de l'immeuble.

M^{me} Mahon Egger répond que l'immeuble est situé au 5-7, rue de Lyon. Elle signale en passant qu'il existe des places de parc pour tous les habitants, que la zone est bien desservie en transports publics et que la construction a été réalisée correctement.

Un commissaire (PLR) se renseigne sur la location des appartements. Il demande selon quels critères sont fixés les loyers.

M^{me} Mahon Egger indique que les prix sont fixés par la Banque cantonale. Elle signale qu'en absence d'aménagements particuliers, ceux-ci ne connaissent pas vraiment d'augmentation, et sont compris entre 1 800 F et 2 000 F.

Un commissaire (PLR) souhaite savoir si les montants fixés par la Banque cantonale sont contrôlés par l'Etat.

M^{me} Mahon Egger répond que ces montants sont identiques depuis le départ, et que la coopérative est dans l'impossibilité d'augmenter les loyers, car tel n'est pas son but.

Un commissaire (PLR) demande quelle est la situation lorsque quelqu'un décide de louer son appartement.

M^{me} Mahon Egger signale que le problème se pose lorsque quelqu'un part à l'étranger pour une période déterminée. Cette personne doit faire la demande à la coopérative, et présenter un éventuel locataire. Le bail est conclu pour un à deux ans.

Un commissaire (EAG) mentionne que le premier type de coopérative est lié à des terrains publics, relève donc du droit de superficie et est de type locatif. Le deuxième type de coopérative est en quelque sorte privé. Il souhaiterait savoir si les auditionnés ont une idée du nombre de coopératives en PPE.

M^{me} Mahon Egger indique connaître un cas à Bienne, mais concède ne pas se préoccuper des autres coopératives genevoises.

Un commissaire (EAG) observe et déplore le développement de telles pratiques, à savoir la conversion des coopératives en PPE. Il donne l'exemple de petites coopératives transformées en PPE.

M^{me} Mahon Egger signale que les coopératives indépendantes sont libres, mais que tel n'est pas le cas de la coopérative Lyon-Jura.

Le Président s'enquiert de l'identité des fondateurs de la coopérative.

M^{me} Mahon Egger répond qu'il s'agit d'une société composée de personnes travaillant dans le milieu de l'immobilier. Ce sont ces personnes qui auraient obtenu les droits de superficie, procédé à la construction et rédigé les statuts. Elle note qu'un notaire a transmis les statuts.

Le Président demande si le comité a le pouvoir de modifier les statuts, ou s'il existe toujours un lien avec la société.

M^{me} Mahon Egger indique que ce pouvoir existe probablement. Elle signale avoir toujours considéré que la coopérative est liée au Conseil d'Etat, car c'est lui qui a donné l'autorisation.

Le Président pose une question relative au prix, et demande quelle est l'obligation légale relative aux conditions du prix de vente soumises au contrôle d'Etat.

M^{me} Mahon Egger affirme qu'il s'agit d'une loi fédérale venant en aide aux acquéreurs d'un appartement. Elle signale que personne n'a utilisé cette aide au sein de la coopérative, mais que la loi a eu un impact sur le type de construction.

M. Burgisser évoque la LCAP.

Le Président demande pourquoi la coopérative est soumise à un contrôle étatique si personne n'a utilisé cette possibilité de financement.

M^{me} Mahon Egger indique ne pas être sûre quant à la participation de l'Etat au financement de la construction.

Le Président demande ce qui est plus intéressant d'un point de vue financier pour la coopérative entre la location et la vente.

M^{me} Mahon Egger répond que la location est plus intéressante, mais que le but n'est pas de dégager des bénéfices. Elle signale que l'argent permet d'effectuer des réparations d'ordre général.

Le Président évoque le cas d'une location, et demande à qui est versé le loyer.

M^{me} Mahon Egger répond que le loyer est versé à la personne qui loue l'appartement, mais que la régie contrôle le prix.

Le Président observe que, même sur une longue durée, un propriétaire aura plus d'intérêt à louer son appartement qu'à le vendre.

M^{me} Mahon Egger relève qu'actuellement tous les propriétaires habitent dans leur appartement. Trois personnes seraient parties à l'étranger, mais il

serait difficile de suivre le parcours des habitants et de les obliger à rester dans leur appartement.

Un commissaire (MCG) signale que, lorsque la Ville de Genève a octroyé les droits de superficie, cela a été effectué dans un but précis. Il estime que, si la coopérative désire changer ses statuts, les modifications doivent être approuvées par la Ville de Genève.

M^{me} Mahon Egger indique que le comité n'a jamais eu dans l'idée de procéder à quelque modification que ce soit sans l'aval de la Ville de Genève.

Séance du 7 avril 2014

Le Président rappelle que suite à l'audition de la coopérative Lyon-Jura concernant ce PL 11279, plusieurs questions techniques ont été posées. Il indique que M. Burgisser pourra commencer par amener des éléments de réponses.

M. Burgisser signale qu'il ne dispose pas de toutes les réponses, mais se propose de clarifier la situation de la coopérative Lyon-Jura. Celle-ci se distingue par trois caractéristiques : une première structure juridique qui est celle de la coopérative ; une seconde structure juridique qui est celle de la copropriété par étage ; un droit de superficie. Ces trois éléments doivent être soulignés. Il précise que ce droit de superficie est concédé par le Ville de Genève : lorsqu'on lit dans le PV de la séance précédente « Etat de Genève » à ce sujet, il faut en fait comprendre « Ville de Genève ». Il rappelle que seul le statut de coopérateur donne le droit d'accéder à la propriété par étages, donc d'acquérir une quote-part de cette copropriété. Il signale que ce mécanisme se retrouve dans un certain nombre de situations, mais que la particularité de Lyon-Jura réside dans le fait que les éléments de régulation (maîtrise des coûts, absence de spéculation, appartements destinés à être habités) interviennent dans les statuts de la coopérative, lesquels font l'objet d'une mention au registre foncier, ce qui permet une certaine publicité. De la sorte, toute personne souhaitant connaître le fonctionnement de la coopérative a accès aux statuts sur le site internet du registre foncier. Selon lui, il est vraisemblable qu'un certain nombre de règles sont dictées dans le contrat du droit de superficie, cependant ce document, concédé par la Ville de Genève, ne lui est pas encore parvenu.

Il relève qu'à la lecture des statuts, on peut observer à l'art. 2 l'absence de but lucratif assortie d'un droit de préemption qui permet de garantir que ces objectifs soient atteints. L'obligation de résider, évoquée par les membres de la coopérative, figure quant à elle à l'art. 5. L'art. 8 fixe de manière très précise les conditions de revente. Il cite : « La vente de la part de copropriété

ne doit procurer aucun bénéfice au sociétaire sortant. Dès lors le prix de vente ne peut excéder le prix réel d'acquisition, augmenté des frais d'acquisition et de constitution de gage, ainsi que de la valeur de l'indice suisse des prix à la consommation à la vente et augmenté du montant des travaux à plus-value, moins l'amortissement, exécuté par le sociétaire et prouvé par factures.» (Statuts Lyon-Jura, art. 8). Il rappelle le débat sur la plus-value au sein de la commission. Il précise que les dispositions du présent article sont à noter au registre foncier afin de garantir un effet de publicité. Enfin, il ajoute qu'il existe une réserve dans ces statuts, à l'art. 28 : toute modification importante des statuts doit être approuvée par le Conseil administratif de la Ville de Genève. Il remarque qu'il ne manquera pas de compléter ses réponses avec l'articulation des montages entre ce qui figure dans les statuts et ce qui figure dans le contrat de droits de superficie.

Le Président s'informe quant à la possibilité de prévoir le prix de vente dans les statuts. Il relève que, dans le PL 11279, les critères de la vente à prix coûtant sont fixés dans la loi, et non pas dans les statuts. Il demande si cela pourrait poser un problème de conformité vis-à-vis du droit supérieur.

M. Burgisser relève qu'a priori les engagements passés entre personnes privées qui ne sont pas des engagements contraires aux mœurs peuvent être délimités sans poser de problème vis-à-vis du droit supérieur. Lorsqu'on pose des règles de droit public, la situation est néanmoins différente. Lorsque les règles constituent une restriction des droits fondamentaux dans la liberté de contracter des attributs propres, ces restrictions peuvent intervenir à condition que les conditions usuelles d'une restriction d'un droit fondamental soient démontrées.

Un commissaire (PLR) s'interroge sur le mécanisme. Il revient sur le droit de superficie, dont les conditions ne sont pas précisément connues, accordé par la Ville de Genève à la coopérative. Il relève que la coopérative est bénéficiaire du droit de superficie et non pas propriétaire.

M. Burgisser indique que le droit de superficie prévoit les conditions du droit de retour. D'un point de vue foncier, il signale que la copropriété doit être inscrite au registre foncier. Le droit de retour est dans la relation entre les copropriétaires et le superficiant.

Un commissaire (PLR) s'informe sur l'indice mentionné.

M. Burgisser répond qu'il s'agit de l'indice des prix à la consommation (ISPC).

Un commissaire (PLR) relève qu'il est donc admis que cet indice soit appliqué au prix d'achat.

M. Burgisser signale que cet indice poursuit l'objectif suivant : en présence d'un certain nombre de fonds propres, la situation économique reste stable grâce à l'indexation à l'ISPC.

Un commissaire (PLR) demande ce qui est en général prévu pour la fin de la période des droits de superficie.

M. Burgisser signale que trois cas de figure sont envisagés : la prolongation, la non-prolongation ou l'extinction prématurée en cas de problème lié à la mise en œuvre du contrat de superficie. Dans l'hypothèse où il faut envisager un droit au retour, un des éléments prévisible est le versement d'indemnités. Ce mode de versement dépend de la valeur intrinsèque du bien et des installations fixes au moment de l'extinction du droit de superficie en tenant compte de la vétusté du bâtiment.

Un commissaire (PLR) relève que la valeur intrinsèque du bien comprend le coût de construction sur le terrain en question avec les amortissements éventuels intervenus.

M. Burgisser confirme.

Un commissaire (PLR) relève que dans le cas où une personne achète sa part de copropriété dans un bien en gestion, l'indemnité peut représenter une vraie perte de valeur par rapport au montant investi initialement.

M. Burgisser remarque que dans ce type de mécanisme, l'objectif recherché consiste à ce que la valeur du bien soit au plus près de son prix de revient.

Un commissaire (PLR) résume qu'il s'agit du prix de revient additionné du coût de la rente de superficie. Il relève que le montant payé au départ est proche du coût de construction. Il demande si celui-ci incorpore la valorisation du terrain ou non.

M. Burgisser répond que le calcul tient compte d'une rente de superficie, mais pas forcément sur des valeurs ramenées au départ de l'ensemble du droit sur la durée.

Un commissaire (PLR) observe que, lorsqu'une part est achetée, le prix de construction est payé sans prise en compte de la valeur du terrain soumis au droit de superficie, payée quant à elle par une rente.

Séance du 26 mai 2014***Le Président ouvre la discussion sur le PL 11279***

Un commissaire (S) souhaite expliciter la prise de position du groupe socialiste. Dans la mesure où les constructions en ZD doivent répondre aux besoins prépondérants de la population, c'est-à-dire consister en des logements locatifs, ce PL obtient sa défaveur.

Entrée en matière

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11279 :

Pour :	1 (1 Ve)
Contre :	12 (3 S, 2 UDC, 4 PLR, 3 MCG)
Abstention :	1 (1 PDC)

L'entrée en matière est refusée.

Le président indique que la catégorie de débat retenue est la catégorie II (40 minutes).

Projet de loi (11279)

modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Logements destinés à la vente à prix coûtant LVPC)

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, est modifiée
comme suit :

Art. 4A Catégorie de logements (nouvelle teneur)

¹ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire
est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de
l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la
protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative
d'habitation à raison de 30 % du programme, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but
lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans
financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements
d'utilité publique, et
- c) la construction de 30 % du périmètre en logement destiné à la vente à
prix coûtant (LVPC). Un logement est réputé être destiné à la vente à
prix coûtant, au sens de la présente loi, si son prix de vente est fixé à
prix coûtant, si le maintien du but non-lucratif est garanti et contrôlé par
l'Etat de manière pérenne (reventes ultérieures), et s'il est destiné à être
habité par son propriétaire ou sa famille, ou
- d) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but
lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans
financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements
destiné à la vente à prix coûtant (LVPC).

² Dans les périmètres déclassés en zone de développement après le 1^{er} janvier
2007 et dont la zone primaire est la zone villa, il est réalisé au moins 15 % de
logements d'utilité publique et au moins 25 % de logements destinés à la
vente à prix coûtant. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif,
celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 15 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, d'une part, et la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison de 15 % du programme, d'autre part, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, et
- c) La construction de 30 % du périmètre en logement destiné à la vente à prix coûtant (LVPC), ou
- d) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements destiné à la vente à prix coûtant (LVPC).

³ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole, ainsi que dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé des logements d'utilité publique pour au moins un quart du programme et des logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation pour au moins un quart du programme. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut être contraint de céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

⁴ Dans ce même périmètre, il est réalisé des logements destinés à la vente à prix coûtant (LVPC) pour au moins la moitié du programme.

⁵ La présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son entrée en vigueur. A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.

⁶ Si les circonstances l'exigent, le département de l'urbanisme peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. 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, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence.

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 : 23 septembre 2014

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Mathias Buschbeck

Mesdames et
Messieurs les députés,

Lorsque les Verts ont déposé ce projet de loi, ils pensaient qu'il aurait pu être adopté à l'unanimité. Voici pourquoi.

Le rêve de pouvoir acquérir son logement est une aspiration très largement répandue au sein de la population genevoise. Or, le taux de propriétaires genevois est un des plus bas de Suisse et d'Europe : 16% de propriétaires.

Une des causes principales de ces difficultés provient des coûts trop élevés des appartements mis en vente : la pénurie permet des comportements spéculatifs qui engendrent des hausses des prix de vente déconnectées des valeurs intrinsèques des biens. A cela s'ajoute la captation des appartements soumis au régime des zones de développement au profit d'une minorité, ainsi qu'aux conditions d'attribution opaques ou arbitraires de ces logements.

La classe moyenne est exaspérée par cette situation frustrante qui ne correspond pas aux objectifs de la LGZD.

Ce projet de loi vise à créer un parc de logements destiné à la vente sans but lucratif, par une mesure très simple : l'insertion dans la LGZD d'une nouvelle catégorie de logements : les logements destinés à la vente à prix coûtant (LVPC). La valeur d'usage des biens est privilégiée aux plus-values et le contrôle des prix de vente permettra un effet stabilisateur des prix à court, moyen et long termes. Les classes moyennes pourront ainsi plus aisément accéder aux biens, mis en vente à des prix accessibles. La contrepartie est qu'elles ne pourront pas faire de plus-value à la revente.

L'étude de l'ASPAN (Association suisse pour l'aménagement national) de janvier 2010, sur mandat de l'OFL, « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique », insiste sur la mesure des quotas de logements comme une mesure politique très efficace pour promouvoir les catégories de logements souhaitées. Cet outil d'aménagement du territoire et de production

du logement est connu à Genève à travers les zones de développement, qui prévoient la part des différentes catégories de logements à bâtir, notamment au sens de la LGL. Or, et étrangement, ces catégories ne mentionnent que les différents types de logements locatifs et ignorent la question des logements destinés à la vente, alors que cette catégorie représente 31% des autorisations de construire sollicitées entre 2007 et 2011 (Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP, 2011) et 70% des types de logements construits en zone de développement.

Cette proposition avait donc tout pour plaire : la droite pouvait se réjouir d'une mesure efficace pour augmenter la part de propriétaires à Genève. La gauche quant à elle aurait pu voir d'un bon œil la possibilité pour les classes moyennes d'accéder enfin à la propriété bon marché. C'était sans compter les clivages historiques en matière de logement à Genève : propriétaires = riches = défendus par la droite, locataires = pauvres = défendus par la gauche. Image d'Epinal devenue caricaturale à Genève.

Les Verts se retrouvent donc seuls aujourd'hui à défendre cette solution pragmatique face aux intérêts égoïstes et dogmatiques des autres partis.

Pour la gauche, le risque est bien trop grand de voir fondre sa machine électorale que constitue la défense des seuls locataires.

Pour la droite, la condition de propriétaire est sacrée et la définition qu'on peut en donner est non négociable. Il est déjà difficilement tolérable que des gueux puissent accéder à la condition de propriétaire, mais il est carrément inacceptable qu'il existe des propriétaires bâtards, soumis au contrôle des prix par l'Etat, même pas libres de jouer aux « petits spéculateurs » lors de la revente de leur bien.

Ces dogmatismes, ce sont malheureusement les Genevoises et les Genevois qui vont devoir en assumer les conséquences.

Pour toutes ces raisons, le rapporteur de minorité vous invite à accepter le PL 11279, solution pragmatique et redoutablement efficace pour permettre à la classe moyenne d'accéder à la propriété.