

Projet présenté par les députés :

*MM. Christo Ivanov, Stéphane Florey, Marc Falquet,
Norbert Maendly, Michel Baud, Benoît Genecand,
Olivier Cerutti, Bernhard Riedweg, Bertrand Buchs*

Date de dépôt : 12 novembre 2014

Projet de loi

modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Pour des logements meilleur marché)

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. 6B Emoluments, taxes et frais (nouveau)

Toute mesure d'aménagement du territoire, tout plan d'affectation et toute
autorisation de construire délivré en application de la présente loi est
exempté, pour sa part affectée au logement, de tout émolument, de toute taxe
et de tout frais de quelque nature que ce soit, hormis la taxe d'équipement au
sens de l'article 3, alinéas 7 à 12.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Art. 3 Modifications à d'autres lois

¹ La loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05), du
14 avril 1988, est modifiée comme suit :

Art. 154 Emoluments, taxes et frais modification (nouvelle teneur)

¹ Toute autorisation de construire délivrée en application de la présente loi est exemptée, pour sa part affectée au logement, de tout émolument, de toute taxe et de tout frais de quelque nature que ce soit, hormis la taxe d'équipement au sens de l'article 3 alinéas 7 à 12 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

² Le département perçoit un émolument pour les autres autorisations et permis d'occuper qu'il délivre, ainsi que pour les recherches d'archives ayant trait aux autorisations de construire.

³ Ces émoluments sont fixés par le Conseil d'Etat.

PL 11565-2**Projet de loi****modifiant loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Pour des logements meilleur marché)**

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

* * * *

Art. 1 Modifications

La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

Art. 50 Emoluments, taxes et frais (nouvelle teneur)

¹ Toute autorisation de construire délivrée en application de la présente loi est exemptée, pour sa part affectée au logement, de tout émolument, de toute taxe et de tout frais de quelque nature que ce soit, hormis la taxe d'équipement au sens de l'article 3, alinéas 7 à 12, de la loi générale sur les zones de développement.

² Le département perçoit un émolument pour les autres dossiers qu'il traite.

³ Le Conseil d'Etat fixe le montant de cet émolument.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Constitution de la République et canton de Genève indique que l'Etat lutte contre la pénurie de logements et encourage la production en suffisance de logements répondant aux divers besoins de la population (art. 178, alinéa 3 Cst-Ge).

Dès lors, il appartient à l'Etat, de participer aux réflexions tendant à limiter les coûts de construction et à choisir des solutions constructives qui permettent de répondre à l'ensemble des besoins de la population.

Dans ce contexte, l'Etat et les fondations immobilières de droit public ont lancé une consultation intitulée « *réduction des coûts de construction des logements d'utilité publique* » dont un rapport de synthèse a été publié en décembre 2007.

Il s'agissait, pour l'essentiel, de trouver des solutions constructives simplificatrices visant à diminuer le coût de production des logements d'utilité publique.

Ce rapport de synthèse a fait l'objet de critiques importantes. Toutefois, la démarche a eu pour vertu de mettre en lumière les coûts de certaines installations et de certains standards dans les logements d'utilité publique afin d'opérer une pesée des intérêts entre le nombre de logements pouvant être réalisés en fonction du budget de l'Etat et le standard de confort à y consacrer.

Certaines propositions ont d'ailleurs été retenues et sont toujours d'actualité pour favoriser l'émergence d'un plus grand nombre de logements.

D'autre part, l'Etat maintient une pression constante sur les prix de production des logements en zone de développement et ce, en usant du plan financier LGZD.

Il apparaît donc aux auteurs du présent projet de loi que l'analyse opérée par l'Etat des coûts de construction est incomplète au regard du fait que celui-ci n'a pas procédé à une introspection relative aux frais qui sont directement inhérents à son activité. Il s'agit, concrètement, des émoluments, des taxes et des frais qui sont perçus par l'Etat au cours du processus d'aménagement du territoire, d'autorisation et de construction des logements.

Au regard de la nécessité de lutter contre la pénurie de logements et de pouvoir répondre aux divers besoins de la population, les auteurs du projet de

loi proposent d'exonérer la construction de logements de toutes taxes, émoluments ou frais hormis, la taxe d'équipement qui, elle, est nécessaire aux communes pour financer les voies de communication.

I. Le poids des émoluments, taxes et frais

L'addition de l'ensemble des émoluments, taxes et frais perçus à l'occasion du développement d'un périmètre à bâtir peut s'avérer significatif.

Cette perception est extrêmement diversifiée. Il sera notamment utile, que le Département de l'aménagement du logement et de l'énergie procède à une liste des émoluments, taxes et frais perçus à l'occasion d'une opération de construction de logements dès l'adoption du plan d'affectation.

a) Ce qui devrait faire l'objet de l'exemption

- demande préalable d'autorisation de construire (RLCI),
- demande définitive d'autorisation de construire (RLCI),
- décision prise en vertu de la LGL (RLGL),
- requête en abattage d'arbres, voire la quotité financière de leur remplacement (RCVA),
- émoluments, taxes et frais inhérents au chantier :
 - raccordement eau,
 - raccordement gaz,
 - raccordement électricité,
 - permis d'habiter.
- empiètement sur le domaine public (RTEDP).

La liste qui précède n'est qu'exemplative au regard du grand nombre d'émoluments, de taxes et de frais perçu par l'Etat pour les opérations de constructions de logements, il sera utile que le DALE puisse renseigner la députation sur les autres émoluments, taxes et frais qui sont éventuellement perçus.

b) Ce qui n'est pas visé par le PL

La taxe d'équipement prévue dans la loi générale sur les zones de développement n'est pas visée par ce projet de loi. En effet, il s'agit d'une taxe qui est affectée à l'équipement des voiries pour l'essentiel voire, aux raccordements utiles pour rendre viable les parcelles constructibles.

De même, le présent projet de loi ne vise pas les droits d'enregistrement perçus à l'occasion de changement de propriété, d'inscription de droit sur des

parcelles ou de mutations parcellaires. Les émoluments du Registre foncier (TaRF) ne sont également pas visés.

Il apparaît, hormis la taxe d'équipement qui est spécifiquement nommée dans le texte proposé, que les autres droits, émoluments, frais et taxes ne sont pas en lien direct avec la construction de logement et que dès lors, il ne peut, en l'état, y avoir de confusion à cet endroit. Le cas échéant, la liste de l'ensemble des perceptions applicables sur un projet de construction de logements qui pourrait être fourni par le DALE sera utile pour valider les éléments susceptibles d'être exonérés.

II. Coûts induits par les exonérations souhaitées par le PL

Il s'agira, pour répondre aux exigences légales visant à quantifier l'impact financier d'un projet de loi, de solliciter que le DALE estime celui-ci.

III. Conclusions

Notre canton subit encore une pénurie de logements importante. Après avoir exploré les pistes visant à contraindre les prix de production de logements à travers les plans financiers émis par l'Office du logement en zone de développement d'une part et d'autre part, avoir tenté de simplifier les éléments constituant les logements d'utilité publique, il s'agit, maintenant, d'alléger l'ensemble des émoluments, des taxes et des frais qui sont nombreux et qui se répercute sur les prix de vente et les loyers des logements construits.

Au regard de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames, Messieurs les Députés, à soutenir le présent projet de loi.