

Date de dépôt : 25 mai 2022

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Alberto Velasco, Olivier Baud, Salima Moyard, Nicole Valiquer Grecuccio, Salika Wenger, Jocelyne Haller, Pierre Vanek, Jean Batou, Pierre Bayenet, Jean Burgermeister modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Pour une attribution équitable des logements en zone de développement)

Rapport de majorité de M. Yvan Zweifel (page 1)

Rapport de minorité de M. Alberto Velasco (page 20)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Yvan Zweifel

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement s'est réunie à six reprises, sous la présidence de M. Cyril Aellen, le 25 novembre 2019, les 9 et 16 décembre 2019, les 20 et 27 janvier 2020 et, enfin, le 3 février 2020, pour étudier le projet de loi en titre.

Suite à un renvoi en commission par le Grand Conseil, le présent projet de loi a à nouveau été traité à deux reprises, sous la présidence de M. David Martin, les 21 mars et 2 mai 2022.

Le procès-verbal y relatif a été tenu par M. Emile Branca en 2019 et 2020 et par M. Raphaël Egon Houriet en 2022, que le rapporteur remercie vivement pour leur travail de qualité.

Introduction

Ce projet de loi demande, en résumé, que 20% des nouveaux logements, quelles que soient leurs catégories (logements destinés à la location ou à la vente), soient attribués par l'Etat en lieu et place des propriétaires de ces logements ou des régies les représentant.

Aucun critère concernant le mode d'attribution de ces 20% par l'Etat n'est toutefois indiqué dans ce projet de loi.

Séance du 25 novembre 2019 – Présentation de M. Alberto Velasco, auteur du projet

M. Velasco indique que ce projet de loi vise à une attribution équitable des logements en zone de développement. Cela concerne surtout la question des PPE. Il rappelle qu'il y a un certain nombre de PPE qui se fait en ZD. Il explique que, notamment à la suite de la *Lex Longchamp*, il est très difficile pour certaine catégorie de personnes d'avoir accès à ces logements, car elles doivent avoir des entrées par le biais de contacts dans des régies ou par le biais de promoteurs. Le but de ce projet de loi est de permettre un accès équitable à ces logements. Les auteurs de ce projet de loi ont pensé qu'il faudrait mettre le même système qui existe aujourd'hui pour les HLM/HM. Ce système permet au département d'attribuer 20% des logements construits en ZD (PPE ou ZDLOC) par le biais de ses propres critères. L'avantage de ce système est qu'il permet aux personnes n'ayant pas de contacts avec des régies/promoteurs d'avoir une chance d'accéder à ces logements.

Une commissaire (PLR) informe qu'il y a de plus en plus de régies immobilières qui ont adopté un système informatique choisissant de façon aléatoire les attributions d'appartement. Certaines entités publiques comme la FPLC ont utilisé ce système, par exemple dans le cadre du projet Adret Pont-Rouge. Ses questions sont les suivantes :

- Un tel système ne pourrait-il pas déjà résoudre le problème d'attribution de PPE ?
- N'existe-t-il pas également une autre forme de subjectivité en laissant 20% des attributions à l'Etat ?
- Le problème ne serait-il pas résolu en construisant plus de PPE (ce faisant, le marché va se détendre, ce qui donnerait un plus libre accès aux PPE) ?

M. Velasco déclare que deux systèmes peuvent très bien coexister de manière complémentaire. L'avantage du projet de loi, selon lui, est que 20% des logements seraient attribués par la puissance publique de manière

objective, même si un risque de subjectivité existe également. Les critères objectifs pourraient notamment être les suivants : nombre d'années de recherche d'un logement, revenus, familles, etc.

M. Velasco reconnaît qu'il y a une pénurie de PPE. C'est une réalité et, dans cette réalité, les socialistes aimeraient réglementer l'accès aux PPE en ZD.

Un commissaire (EAG) se demande pourquoi ce projet de loi se limite à 20%. Il ne voit pas ce qui empêcherait que 100% des attributions soient réservés à l'Etat. Deuxièmement, il considère que le projet de loi est un peu ambigu sur un point. Il se demande si, dans le cadre d'un changement ultérieur de locataire, l'Etat peut encore attribuer sans limites dans le temps, ce à quoi M. Velasco répond que les auteurs de ce projet de loi ont suivi la même règle juridique que celle stipulée dans la LGL. Cette dernière prévoit que, s'il y a un changement de locataire, c'est le département qui déterminera l'attribution du nouveau locataire.

Un commissaire (Ve) souligne le problème du risque économique. En effet, si pendant trois ans un locataire ne paie pas son loyer, c'est le propriétaire qui prend le risque et pas le régisseur. Toutefois, au sujet de la PPE, il se demande comment on répartit ce risque. Il se demande, dans l'hypothèse où l'Etat a imposé 20% de gens qui deviendraient insolvables, si celui-ci couvre ce risque économique.

A une question d'un commissaire (PLR) qui se demande si les auteurs du projet de loi ont volontairement exclu la cession de droit de superficie, M. Velasco précise que la PPE en droit de superficie pourrait être soumise à ces 20%.

Le même commissaire (PLR) se demande comment les auteurs du projet de loi ont envisagé la gestion du risque-vendeur. En effet, il rappelle qu'il y a certaines promotions qui restent en rade et demande si, dans ce contexte, les auteurs souhaitent donner à l'Etat de Genève la responsabilité à l'égard des gens qui auraient été acheteurs avec tel ou tel promoteur. En effet, si l'Etat impose un vendeur qui fait défaut, sans que l'acheteur ait pu choisir le vendeur, il y a des risques que l'acheteur se retourne contre l'Etat.

Séance du 9 décembre 2019 – Audition de M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF

M^{me} Dulon rappelle que ce projet de loi vise à élargir aux immeubles locatifs à loyer libre et aux immeubles en propriété par étage (ci-après : PPE) en zone de développement (ci-après : ZD) le système dit du contingent de 20% prévu par la LGL. En d'autres termes, ce projet de loi vise à limiter, sur

20% des logements en ZD, le libre choix des propriétaires actuels pour des candidats-locataires (de logements non subventionnés) et des candidats-propriétaires futurs d'appartements en PPE, sur la base de conditions fixées dans la LGL qui sont reprises à l'art. 5 al. 6 du projet de loi. Ces conditions sont, notamment, une demande de logement en cours, deux ans de séjour continu à Genève sur les cinq dernières années, le domicile fiscal sur le canton, l'assujettissement à l'impôt sur le revenu et pas d'exonération fiscale sur le revenu du travail. Elle explique que les conditions inscrites dans le projet de loi reprennent imparfaitement les conditions pour entrer dans un logement subventionné ou pour prétendre à une allocation de logement. En effet, il n'y a notamment pas la question du taux d'effort et du taux d'occupation qui sont requis.

M^{me} Dulon estime que le projet de loi pose plusieurs problèmes juridiques importants. En effet, la limitation prévue par les auteurs du projet de loi constitue une violation de deux droits constitutionnels que sont la garantie de la propriété et la liberté économique, droits qui sont protégés constitutionnellement tant au niveau fédéral que cantonal. La garantie de la propriété est stipulée à l'art. 26 Cst. féd. et à l'art. 34 Cst-GE. Ces articles prévoient tous deux que cette institution fondamentale de notre ordre juridique ne doit pas être vidée de sa substance. Ces deux dispositions (à teneur strictement identique) prévoient que la propriété est garantie et qu'une pleine indemnité doit être octroyée en cas d'expropriation ou de restrictions à la propriété équivalant à une expropriation. S'agissant de la liberté économique (droit fondamental), celle-ci est protégée et garantie par l'art. 27 Cst. féd. et l'art. 35 Cst-GE. Ces deux articles (à teneur strictement identique) définissent la liberté économique comme une liberté qui comprend notamment le libre choix de la profession et de l'emploi, le libre accès à une activité économique privée, ainsi que son libre exercice.

Ainsi, pour 20% des appartements en ZD (logements locatifs ou PPE), les auteurs imposent aux propriétaires que le choix du partenaire contractuel (locataire ou acquéreur) soit opéré par l'Etat ; or l'un des éléments essentiels d'un contrat est le libre choix du partenaire contractuel. Il est possible de limiter les droits fondamentaux (art. 36 Cst. féd. et art. 43 Cst-GE) pour autant que les conditions constitutionnelles soient respectées. Premièrement, il faut que la limitation soit prévue dans une loi formelle. Cette condition est remplie dans l'hypothèse où ce projet de loi est adopté par le Grand Conseil. Deuxièmement, la limitation doit être prévue dans un but d'intérêt public. *In casu*, cette condition pose problème, parce qu'il n'y a pas un réel but d'intérêt public qui est poursuivi par la limitation proposée. En effet, ce projet de loi ne vise pas à assurer une mesure contre la pénurie de logements.

Il ne participe pas au fait que les logements soient loués et/ou vendus, car ils le sont déjà à l'heure actuelle. En matière d'accès à la propriété, la loi dite Longchamp a permis d'assurer que les appartements en PPE en ZD soient destinés à ceux qui en feront un usage effectif, et donc occupés par eux. Ce projet de loi n'apporte aucun élément supplémentaire à cet objectif. L'objectif principal de ce projet de loi (clairement énoncé par les auteurs) est de restreindre la libre attribution par les propriétaires ou leurs régisseurs de 20% des logements en ZD. Le fait de restreindre ce choix ne constitue pas en lui-même un but d'intérêt public. Enfin, il y a également un problème à l'égard du principe de la proportionnalité. En matière de vente immobilière, il existe des situations où le propriétaire d'un bien se voit imposer son cocontractant. Néanmoins, ce sont des situations très restreintes. La première situation concerne la vente aux enchères en cas de faillite du propriétaire. La deuxième situation est le droit de préemption par l'Etat. Dans le cadre de ces deux situations, il existe un but d'intérêt public (dédommagement des créanciers en cas de faillite [1^{er} cas] ou la mise en œuvre d'un plan d'aménagement du territoire en cas de droit de préemption par l'Etat [2^e cas]) et l'examen de la proportionnalité de la mesure proposée se fait au regard de ce but. Il va de soi qu'une mesure ne peut pas respecter la proportionnalité si cette dernière ne vise pas un but d'intérêt public. Hormis les deux cas très spécifiques cités ci-dessus, il n'y a pas, dans l'ordre juridique suisse, l'imposition de vendre un bien immobilier à une personne qui n'a pas été choisie par le vendeur.

M^{me} Dulon déclare que ce que prévoit le PL 12591 est une forme de droit d'emption imposé à celui qui détient des logements PPE en ZD. S'agissant des appartements mis en location, il existe effectivement un cas où le propriétaire se voit imposer le choix du locataire. Il s'agit du fameux contingent étatique de 20% dans les immeubles subventionnés soumis à la LGL. Toutefois, dans ce cadre-là, il y a un but d'intérêt public, à savoir l'accès à un logement convenable, digne et abordable pour des personnes démunies à faibles revenus qui n'auraient pas accès autrement à ces logements ou à un bail. L'Etat de Genève participe d'ailleurs à ce but d'intérêt public par des prestations en faveur du propriétaire (subventions, cautionnement, etc.). C'est dans ce contexte tout à fait spécifique que la contrainte imposée aux propriétaires se justifie et respecte la proportionnalité. Elle relève le fait que dans les immeubles locatifs non subventionnés en ZD (ZDLOC), l'Etat ne fixe aucune norme pour les locataires. Il n'y a, dans ce contexte, pas d'exigence d'une durée de séjour, pas de taux d'occupation et pas de taux d'effort. Dans ce cadre-là, le choix des locataires ou des futurs

propriétaires se fait totalement librement par celui qui détient les appartements et n'est donc pas soumis à approbation de l'Etat.

En résumé, il y a le problème du manque d'un intérêt public et le problème de la proportionnalité. Le PL 12591 violerait également les droits constitutionnels à l'instar de la garantie de la propriété et de la liberté économique.

M^{me} Dulon indique que ce projet de loi engendre également des problèmes pratiques importants. Dans le cadre des immeubles subventionnés, le choix de l'attribution d'un logement aux personnes du contingent de 20% de l'Etat obéit à un critère d'urgence sociale. Les conditions fixées par la LGL ne constituent pas des éléments dudit critère, mais uniquement des conditions permettant de faire partie de la population des demandeurs d'un logement subventionné. Or, si c'est bien le critère d'urgence sociale qui constitue un critère objectif permettant de prioriser l'attribution des logements subventionnés en fonction de l'urgence et de l'importance des situations sociales, ce n'est pas le cas lorsque l'on est en ZD dans des appartements destinés à la classe moyenne, notamment des appartements qui sont mis en vente. Dans ce cadre-là, ce n'est pas l'urgence sociale qui doit présider au choix des candidats-locataires ou candidats-acquéreurs. Le projet de loi ne nous parle pas des critères qui permettraient de prioriser certains dossiers par rapport à d'autres. Il n'y a aucune indication quant aux critères objectifs calqués sur la situation et les besoins des candidats. On ne peut ainsi pas se caler sur l'urgence sociale. Il faudrait donc créer d'autres critères. L'autre problème qui se pose en l'espèce est l'égalité de traitement. En effet, quels sont les critères qui permettraient de prioriser des situations plutôt que d'autres ?

M^{me} Dulon explique que le deuxième gros problème pratique que pose ce projet de loi est un problème concret d'application. Le projet de loi dit qu'il faut être inscrit dans une base de demandeurs. Or, il est difficile, en tous cas pour les appartements mis en vente, de s'inscrire en disant que l'on veut acquérir un appartement. En effet, encore faut-il avoir les fonds propres nécessaires et une banque qui nous suive dans cette démarche d'acquisition. Les banques ne suivent pas dans l'absolue et de manière abstraite, mais toujours de manière concrète sur un appartement en particulier. *A fortiori*, il est donc malaisé de tenir à jour une base de données et le cas échéant de proposer des appartements à la vente, alors que l'on ne sait pas pour quel objet les personnes se seraient inscrites. Dans ce cadre-là, on ne peut imaginer cette solution que dans les situations où il y a un immeuble qui va être mis en vente ou en location. A ce moment-là, il faudrait faire un appel à

candidatures et demander aux candidats de faire toutes les démarches auprès des banques, afin que le département puisse faire son choix.

Un commissaire (EAG) souhaite savoir comment se passent les mises en vente avec tirages au sort via internet. De plus, selon lui, ce PL pourrait permettre d'éviter d'hypothétiques dessous-de-table.

M^{me} Dulon rappelle que, s'il y a un dessous-de-table, la vente est nulle. Pour éviter des surprises concernant les prix de vente, l'intégralité des prix de vente de PPE en ZD est publiée sur le site internet de l'Etat. Tous les candidats acquéreurs d'un appartement en PPE en ZD savent au moment où ils signent la promesse de vente, ou au mieux la vente, quelle est le prix agréé par l'Etat. Le vendeur ne peut donc pas inventer un prix de vente exagéré. Elle ne voit pas, à titre personnel, en quoi le fait que l'Etat propose le candidat acquéreur évite un dessous-de-table, à plus forte raison s'il ne le propose pas. Par ailleurs, c'est également la responsabilité des notaires (agents publics) de s'assurer que le prix de vente marqué dans l'acte corresponde au prix agréé par l'Etat et qu'il corresponde bien au prix réel. S'agissant des appartements tirés au sort, ce système permet peut-être de garantir mieux l'égalité de traitement. En revanche, cet élément n'est pas prévu par ce projet de loi. Dans le cadre de ce système, il y a plusieurs manières de faire. On peut tirer au sort des candidats acquéreurs qui ont un dossier complet. On fait remplir des dossiers complets à toutes les personnes qui sont intéressées à acquérir l'appartement, puis il y a un tirage au sort. On peut également le faire avant sur la base d'une simple intention d'acquisition sans soumission d'un dossier complet au préalable. Ce sont des choses qui se pratiquent, mais qui ne sont pas très courantes.

Un commissaire (PDC) souligne le problème sous-jacent à ce PL : une certaine classe moyenne qui recherche des appartements en ZD (ZDLOC ou PPE) est frustrée, car elle voit se construire un certain nombre d'immeubles sans avoir la possibilité d'accéder à ces logements. Mais ce projet de loi ne va pas remédier à ce problème. Il se demande toutefois s'il n'y aurait pas la possibilité d'annoncer les projets de construction d'immeubles sur le site de l'Etat.

M^{me} Dulon lui répond que cela se fait déjà pour les appartements en PPE. Tous les projets sont annoncés avec les prix et les coordonnées du promoteur. En revanche, sur les appartements en locatif, cela ne se fait pas. Toutes ces informations sont publiées sur le site de l'Etat le même jour que la délivrance de l'accord provisoire de vente fixant le plan de vente détaillé. A ce moment-là, on connaît les prix maximaux autorisés provisoires. Dans ce cadre-là, on est tout de suite après la délivrance de l'autorisation de construire, mais avant l'ouverture du chantier.

Séance du 16 décembre 2019 – Audition de MM. Pascal Pétroz, président, et Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI

M. Pétroz indique que la CGI accueille extrêmement « fraîchement » le PL 12591 pour toute une série de raisons. Tout d'abord, l'Etat intervient déjà pour l'attribution de logements LGL en ZD. Il s'agirait donc d'étatiser de 20% de plus l'attribution des logements. La CGI relève par ailleurs que le projet de loi ne contient pas de disposition indiquant selon quels critères il faudrait attribuer les logements, ce qui est problématique. Il indique que la CGI a pris connaissance des conditions qui sont fixées dans le projet de loi. Une des conditions qui existe déjà en matière de LGL est la condition de résidence à Genève pendant deux années continues sur les cinq dernières années. En ce qui concerne la LGL, cette clause-là n'est pas appliquée par le département. La CGI voit donc assez mal comment l'application de cette condition pourrait être faite dans ce projet de loi.

M. Aumeunier mentionne que la CGI s'est interrogée sur le fait de savoir si les coopératives sont également concernées par ce projet de loi. Selon la CGI, elles sont concernées, du fait que le projet de loi inclut aussi les logements destinés à la location. C'est un point qui doit néanmoins être éclairci. Ce type de dispositions existe pour les logements subventionnés (LGL) et ces dernières ne fonctionnent pas. Le projet de loi vise donc à étendre un système qui ne fonctionne pas dans le système subventionné. Le système ne fonctionne pas, parce que le Conseil d'Etat a répondu que dans 100% des cas il y a des dérogations pour les Confédérés s'agissant de ne pas observer le délai de résidence de deux ans à Genève. Dans l'immense majorité des cas, les dérogations sont également accordées pour les étrangers qui souhaitent s'établir à Genève tout en bénéficiant d'un logement subventionné. Le système ne fonctionne pas non plus, du fait que celui-ci génère une lourdeur administrative incommensurable. Il y a des fonctionnaires qui doivent trier des dossiers, qui doivent tenter de mettre en relation des locataires et des logements et qui finissent par abandonner dans certains cas quand ils constatent qu'il n'y a pas de locataires pour les logements subventionnés. Ils finissent par rendre le quota LGL après trois mois. Il déclare avoir le plus grand mal à imaginer une transposition de ce système dans le logement LGZD. La CGI y est opposée. Par ailleurs, juridiquement, ce projet de loi est clairement contraire à la liberté contractuelle. Il y a également des questions quant à la proportionnalité. Finalement, la CGI observe que ce projet de loi est peut-être une forme de provocation, car en réalité la disposition est plus dure que la disposition LGL qui n'est pas appliquée par le département. Au fond, la LGL actuelle prévoit

qu'il y a des dérogations possibles. Le texte du projet de loi ne prévoit aucune dérogation.

Séance du 20 janvier 2020 – Audition de M^{me} Carole-Anne Kast, en tant que vice-présidente, accompagnée de M^e Christian Dandrès, M^e Damien Chervaz et M^e Orlane Verasano, de l'ASLOCA-Genève

M^e Dandrès explique qu'avec ce projet de loi, on poursuit les débats qui avaient été entamés suite à la Lex Longchamp. La discussion s'était achevée sur le fait que l'on allait en quelque sorte éviter la thésaurisation des appartements en PPE. En revanche, restait ouverte la problématique concernant les personnes qui souhaitaient avoir accès à la propriété et qui restaient tributaires de la volonté du bailleur/propriétaire/promoteur de vendre ce type d'appartement. La réponse du Conseil d'Etat de l'époque était de dire qu'il n'y a pas de problème, car on fera de la transparence en publiant les promotions sur le site internet de l'Etat. Mais le fait qu'il y ait de la transparence sur les promotions ne signifie pas encore que la personne souhaitant accéder à la propriété soit bel et bien exigible auprès d'un promoteur. Le PL 12591 est un projet modeste qui vise à étendre le mécanisme que l'on connaît déjà pour les logements subventionnés aux logements « libres » ZDLOC et ZDPPE. Il rappelle que l'OCLPF a une liste des personnes qui peuvent s'inscrire et cette dernière attribue 20% de ces logements du parc HBM. L'intérêt public est le même pour les logements locatifs en libre et les logements en PPE. En effet, on est en ZD. Le propriétaire de la parcelle en ZD n'a pas un droit à ce que cette parcelle soit rendue constructible et/ou densifiée. C'est une décision politique du Grand Conseil initiée la plupart du temps par le Conseil d'Etat. Les mécanismes des contrôles doivent atteindre leurs buts et aujourd'hui ils atteignent partiellement leurs buts. La personne doit vivre elle-même dans ces logements. Toutefois, il faut faire un petit pas de plus, dans le sens que celui qui est exigible à ces logements puisse se voir attribuer un logement sur des critères un peu plus objectifs et transparents que le simple choix des bailleurs/propriétaires/promoteurs.

Sur la question de la violation de la liberté économique, M^{me} Kast explique que le but c'est de vendre. Cela ne change pas grand-chose si le promoteur vend à X ou à Y, car après la vente la relation contractuelle cesse. Elle ne trouve pas que cette façon de faire entraîne une atteinte grave à la liberté économique. Elle indique également que l'on peut envisager qu'il y ait simplement une convention entre l'Etat et le promoteur ou le bailleur qui stipule que l'Etat demande à ces derniers de choisir parmi sa liste de demandeurs selon les critères objectifs conventionnés. Ce système prévaut

pour les logements subventionnés. Finalement, elle déclare que le critère qui devrait être d'un intérêt public important, c'est celui du taux d'occupation (ci-après : TO). Aujourd'hui, un promoteur/bailleur pourrait très bien octroyer un logement en ZDLOC ou en ZDPPE de 6 pièces à une personne seule. Elle pense que l'on a tous un intérêt public à éviter qu'un logement neuf de 6 pièces soit octroyé à une personne seule. Une grande famille avec la capacité financière suffisante devrait être privilégiée quant à la possibilité d'accès à ce type de logement par rapport à une personne seule. Cette façon de faire amènerait une meilleure occupation du sol, une assurance que les gens soient mieux logés globalement et éviterait également des dégâts d'image.

A la question d'une commissaire (PLR) souhaitant savoir s'il y a un besoin prépondérant à l'achat d'une PPE en ZD, M^e Dandrès lui répond que oui. Il réexplique qu'il y a deux types de régimes de zones, les ZO et les ZD. D'un point de vue statistique, en ZO les PPE sont nettement plus chères qu'en ZD. La CGI dit elle-même qu'il faudrait favoriser l'accès de la classe moyenne à la PPE. Le parlement a fait le choix d'intégrer la PPE en ZD. Si on intègre ce type de logement en ZD, il faut poursuivre le but d'intérêt public.

Un commissaire (PDC) se demande sur quels critères objectifs et sur quelles bases l'OCLPF opérera l'attribution. Il rappelle qu'à chaque fois qu'il y a une opération en PPE, il y a des centaines de personnes intéressées.

M^e Dandrès lui répond que ce sont les mêmes qui peuvent être pris en compte que ceux utilisés pour les logements sociaux. Par exemple, un couple avec trois enfants qui s'inscrit pour un 4-pièces serait prioritaire pour l'acquisition de préférence à une personne seule. Une personne en instance de divorce pourrait être également prioritaire. Ce sont des critères objectifs. Il souligne le fait qu'il n'y aura pas les dimensions de précarité au sens financier du terme que l'on peut avoir pour les logements sociaux.

Le même commissaire (PDC) imagine un cas où il y a 20 appartements en PPE à vendre et 200 demandes d'achat. Il se demande comment l'Etat va opérer concrètement.

M^{me} Kast lui répond que, sur 20 logements, 4 logements seront attribués par l'Etat. Sur les 4 appartements, on peut se dire qu'il y a un 6-pièces, un 5-pièces, un 4-pièces et un 3-pièces. Sur les 200 dossiers, l'Etat va choisir les dossiers dont la taille du groupe familial est en adéquation avec la taille des logements mis en vente. Il va mettre plutôt une personne seule dans le 3-pièces, un couple sans enfant ou une famille monoparentale dans le 4-pièces, etc. Pour partager les dossiers qui se valent, il y a toutes les

possibilités du monde. Par exemple, la personne qui est solvable, mais qui gagne moins qu'une autre personne solvable, aura la priorité. Un autre critère peut être également le lieu de travail. On veut limiter également les mouvements pendulaires afin de lutter contre le réchauffement climatique.

A la question d'un commissaire (EAG) souhaitant voir 100% des logements être attribués par l'Etat, M^e Dandrès ne souhaite pas prendre le risque juridique et politique d'aller au-delà de 20%. S'agissant du tirage au sort, il ne sait pas comment le TF va appréhender cela et préfère que les besoins soient identifiés et priorisés. De plus, il faut respecter l'égalité de traitement et un tirage au sort revient à traiter de la même manière des situations sociales qui sont différentes. Un tirage au sort est possible, mais seulement sur des catégories de personnes ayant des situations similaires.

Séance du 27 janvier 2020 – Audition de M. Romain Lavizzari, vice-président de l'APCG, M. Alexandre Molinari, président de la commission technique de l'USPI Genève, M. Frédéric Fancello, directeur de Naef Immobilier Genève SA (membre de l'USPI Genève), et M. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève et de l'APCG

M. Angelozzi rappelle que l'USPI Genève est une association bâtière fondée en 1879 qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière. Les membres de l'USPI gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois (logements et locaux commerciaux) avec environ 150 000 objets sous gestion. L'APCG est également une association bâtière constituée d'une quarantaine de membres qui exercent soit en tant que promoteurs soit en tant que développeurs ou constructeurs immobiliers. Celle-ci représente une part prépondérante des projets qui sont menés dans le secteur privé dans le canton de Genève. Les membres sont particulièrement actifs dans les zones de développement.

M. Angelozzi déclare que l'USPI Genève et l'APCG ne sont pas favorables à ce projet de loi. Ce projet de loi est, selon eux, disproportionné. Ils estiment qu'à peu près la moitié des logements qui sont nouvellement construits en ZD sont déjà attribués par des collectivités publiques si l'on tient compte de plusieurs éléments. Premièrement, les logements qui sont subventionnés et construits par les collectivités publiques représentent environ 25%. Ces logements sont attribués par l'Etat. A ces 25%, il faut ajouter les logements subventionnés construits par des privés dont une part de 20% est attribuée par l'Etat selon la loi. Cela représente une part d'environ

5% du total. Ensuite, il faut ajouter les logements locatifs non subventionnés qui sont construits par des fondations communales. Si l'on ajoute un quota supplémentaire de 20% sur le restant, soit sur les PEE, les coopératives d'habitation et les ZDLOC (locatif non subventionné) construits par des privés, on dépasse largement la moitié des logements qui seraient attribués par des collectivités publiques dans la ZD. Instaurer un quota d'attribution des logements par l'Etat aux logements non subventionnés revient finalement à demander à tous les Genevois qui souhaitent se loger de venir s'inscrire aux guichets de l'OCLPF. Si le processus paraît justifié pour les personnes qui sont à la recherche d'un logement subventionné (prestation étatique), l'extension de ce processus à tous les Genevois ne saurait être justifiée. Il faut rappeler que l'on est quand même sur des terrains privés sans subventions étatiques. Par ailleurs, le quota de 20% attribué par l'Etat, dans les situations où ce sont des privés qui construisent des logements subventionnés, est régulièrement rendu en partie aux propriétaires. Il cite l'exemple du projet des Hutins à Puplinge dans lequel plus de la moitié du quota de l'Etat avait été restitué aux propriétaires. Cette restitution ne provient pas du fait que l'Etat ne trouvait pas preneur, mais provient des désistements qui souvent sont liés à la situation géographique des logements. Cela montre qu'une certaine lourdeur administrative peut exister en la matière. En effet, dans ce dernier cas, c'était 90% du quota qui était attribué finalement par le propriétaire.

Un commissaire (PDC) mentionne que l'objectif de ce projet de loi est effectivement de préserver 20% de l'attribution des PPE par l'Etat. Il imagine que, quand un immeuble en PPE se construit en ZD, il y a des centaines de demandes. Dans ce contexte, on ne sait pas comment l'attribution des PPE s'opère. Il souhaite en savoir plus sur l'attribution de ces logements en PPE en ZD et sur quels critères objectifs se basent les propriétaires pour faire ladite attribution.

M. Lavizzari rappelle qu'en ZD, il existe un garde-fou depuis quelques années avec la fameuse loi Longchamp qui a permis de lutter contre un certain nombre de pratiques qui étaient décriées, telles que la spéculation et le « copinage ». Cette loi impose aux futurs acquéreurs des appartements de bel et bien habiter dans leurs appartements. Si cette règle n'est pas respectée, il y a une interdiction de revendre l'appartement. C'est un critère principal à l'attribution de ces logements. Aujourd'hui, il est évident que toute opération immobilière en PPE notamment en ZD est très sollicitée. Dans ce contexte, les promoteurs privés sont par conséquent obligés de définir des critères (qui ne sont pas codifiés) pour l'attribution de ces logements. Toutefois, il existe une certaine liberté pour les promoteurs privés quant à la fixation de critères

prépondérants pour l'attribution de ces logements. Il y a plein de critères qui font que certains dossiers ne sont pas retenus, notamment le critère de la situation financière. En effet, avec les contraintes fixées par les établissements bancaires, pas tout le monde n'est éligible. Entre la volonté et la possibilité d'acquérir, il y a une différence. En outre, si on ne peut pas justifier auprès des gens qui ne sont pas retenus un certain nombre d'éléments objectifs qui permettent d'expliquer pourquoi un autre dossier a été choisi plutôt que les leurs, on est dans l'impossibilité de crédibiliser le message. Par conséquent, il y a effectivement des critères qui sont définis par chaque promoteur et qui sont de nature à pouvoir expliquer objectivement la non-retention de tel ou tel dossier. Toutefois, attribuer une quotité à l'Etat qui s'immiscerait dans une commercialisation privée risque d'entraîner une lourdeur importante.

Concernant ces critères, M. Lavizzari déclare que l'aspect conjoncturel doit toujours également être pris en considération. On ne peut pas faire fi d'une situation qui est mouvante. Il rappelle que dans les années 1990 (dernière grande crise immobilière), les appartements en PPE ne trouvaient absolument pas preneurs. Aujourd'hui, les taux d'intérêt sont très bas, mais si demain la tendance s'inverse, les critères qui étaient pertinents aujourd'hui ne le seraient plus.

A une question d'un commissaire (PLR) qui indique que, lors d'auditions précédentes, il a souvent été reproché que le critère du taux d'occupation n'était pas pris en compte, M. Fancello lui répond que, s'agissant de Naef, le taux d'occupation de la LGL a été systématiquement appliqué sur toutes les dernières mises en valeur qui ont été faites. Si on avait un 4-pièces, il fallait deux personnes dans l'appartement. Si on avait un 5-pièces, il fallait trois personnes. Les privés ont aussi un devoir social d'essayer de loger un groupe de personnes dans un logement adapté à la taille dudit groupe. Le but est d'éviter qu'une personne seule habite dans un 5 ou 6-pièces. Dans la majorité des mises en valeur faites récemment avec l'office et des communes, ces dernières laissent faire un pré-choix à la régie vis-à-vis des candidatures inscrites sur internet et après en huis clos elles attribuaient. Ce n'est donc pas la régie qui attribue toujours à ses « amis ».

A la question d'un commissaire (UDC) qui pense que, lorsqu'un certain nombre de candidats remplissent les critères, finalement le candidat retenu sera celui qui a été « pistonné », M. Lavizzari déclare que si on a quatre dossiers équivalents, dont un d'une personne qu'on connaît, il est naturel d'être tenté de la privilégier. C'est de la sensibilité humaine. La connaissance d'une personne et le pistonnage ne sont pas des situations semblables. M. Molinari explique que c'est pour se déresponsabiliser de ces problèmes-là

que des algorithmes ont été mis en place. Les régies, les promoteurs et les propriétaires ne veulent plus être assimilés à des professionnels qui font des abus en la matière. Il y a une réelle prise de conscience de la part des acteurs immobiliers sur ce point. Par ailleurs, il se demande ce qui empêcherait l'OCLPF de faire la politique du « copinage ».

Concernant les critères d'attribution, M. Lavizzari déclare qu'il y a de plus en plus de discussions en amont par les privés sur la favorisation des communaux ou des personnes qui sont proches de la commune. Il y a un vrai partenariat public-privé. Les privés ne peuvent pas faire sans la commune. Il souligne le fait que la question écologique est un aspect très important pour beaucoup de constructeurs. Dans ce cadre, si on veut diminuer les impacts sur l'environnement, certains propriétaires peuvent avoir tendance à privilégier des candidats qui ne travaillent pas très loin du lieu du projet. Toutes ces questions dépendent également de la taille de la promotion. M. Fancello explique que c'est justement tout l'intérêt de laisser au promoteur ou au propriétaire du terrain la possibilité d'analyser subtilement toutes les diverses possibilités. Il ne faut pas centraliser ce processus, car la centralisation ne permettra pas de faire cette analyse fine liée à chaque promotion.

M. Fancello souligne aussi la question de la rapidité qui est primordiale. Si on prend un logement actuel qui est déjà construit et qu'on le met sur le site internet, on n'a pas envie d'avoir 50 dossiers. Pour ce faire, dès qu'un bon dossier s'inscrit, on essaie de le proposer au propriétaire pour que celui-ci l'attribue. C'est donc la personne qui sera la plus réactive qui sera privilégiée. L'attribution ne se fera donc pas par du « copinage ».

M. Perrella apporte une précision par rapport aux 20% qui ont été mentionnés lors de l'audition de l'USPI : selon les chiffres de l'année 2019, le 20% a représenté 151 logements, dont 93% ont été attribués régulièrement. M. Perrella précise que les appartements pour lesquels les locataires ont été proposés par l'Etat ont été attribués dans 143 cas sur 151. Il ajoute que 10 personnes n'ont pas souhaité habiter dans un immeuble coopératif. Il imagine que la question des parts sociales et des fonds propres est entrée en jeu.

Séance du 3 février – Prises de position des groupes

Le groupe PDC n'entrera pas en matière sur ce PL. Il considère que ce PL pose un certain nombre de problèmes, notamment juridiques. De plus, le groupe PDC constate, au vu du nombre de demandes de personnes intéressées par des logements PPE en zone de développement, que la

problématique d'attribution de logement s'est affinée, et ne pose pas de problèmes en l'état.

Le groupe MCG n'entrera pas en matière sur ce PL, qui crée des problèmes juridiques en lien avec la garantie de la propriété et la liberté économique.

Le groupe PLR n'entrera pas en matière sur ce PL. Selon eux, il s'agit d'une atteinte grave à la garantie de la propriété. Il en profite pour souligner qu'il est ressorti de l'audition de l'ASLOCA que la construction de logements en PPE est un besoin prépondérant de la population. Cela ne fait que confirmer ce que le PLR affirme depuis un certain temps.

Le groupe des Verts indique que le sujet est débattu au sein de son groupe. Une partie est contre l'entrée en matière sur ce PL pour différentes raisons, notamment le fait qu'il n'appartienne pas à l'Etat de réguler la vente d'objets et la propriété autour de ces derniers. Toutefois, d'autres personnes de son groupe considèrent qu'il est positif qu'une partie de cette possibilité d'acquérir des biens passe par un biais étatique.

Le groupe UDC pense que ce PL part d'une bonne intention, qui est d'éviter le « copinage ». Cependant, d'après les promoteurs, ce PL risque justement, en concentrant une entrée, de favoriser le copinage. Le groupe UDC n'entrera pas en matière.

Le groupe socialiste indique que, dans la situation actuelle, les locataires genevois sont presque contraints d'acheter un appartement au vu des prix de location. Toutefois, il relève que les listes d'attente sont pleines. En ce sens, il leur a semblé normal que 20% de ces logements soient alloués selon certains critères. Il considère que cette mesure est applicable et c'est pourquoi le groupe socialiste entrera en matière sur ce PL.

Le groupe EAG soutient l'entrée en matière de ce PL et relève que la commission a pu constater durant les différentes auditions qu'il s'est davantage intéressé à la question d'un tirage au sort pour l'ensemble des appartements. Selon lui, cela semble une meilleure manière de régler le problème du copinage. Il déposera un amendement sur ce point en cas d'entrée en matière.

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12591 :

Oui :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Non :	10 (1 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 1 UDC)
Abstentions :	—

L'entrée en matière est refusée.

Séance du 21 mars 2022 – Point de situation

Suite au renvoi en commission du présent projet de loi, un point de situation a été demandé par le premier signataire de celui-ci.

Malgré ce renvoi à notre commission, plusieurs commissaires peinent à voir quels éléments nouveaux méritaient un tel renvoi.

Un commissaire demande l'audition de l'USPI.

Le président met aux voix l'audition de l'USPI sur le PL 12591-A :

Oui : 7 (3 S, 2 Ve, 1 MCG, 1 EAG)
 Non : 6 (1 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG)
 Abstentions : –

L'audition de l'USPI sur le PL 12591-A est acceptée.

A la demande d'auditionner un particulier concerné, la commission attend l'audition de l'USPI avant d'aller éventuellement de l'avant.

Séance du 2 mai 2022 – Vote de la commission

L'USPI a répondu à la commission qu'elle ne souhaitait pas être auditionnée, car sa position n'a pas changé depuis la dernière audition.

Un commissaire (MCG) explique que le MCG a examiné cette question et souscrit à l'objectif, mais considère que ce projet de loi ne permet pas de l'atteindre efficacement.

Un commissaire (S) trouve que l'argument visant à dire que l'Etat n'a pas les capacités d'attribuer ces logements d'après ces nouveaux critères n'est pas crédible, ce à quoi un commissaire (PLR) explique qu'il ne s'agit pas de remettre en question les compétences de l'Etat à ce sujet, mais plutôt de considérer que ce n'est pas son rôle.

Vote d'entrée en matière

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 12591-A :

Oui : 6 (3 S, 2 Ve, 1 EAG)
 Non : 8 (3 PLR, 2 MCG, 2 PDC, 1 UDC)
 Abstentions : –

L'entrée en matière est refusée.

Conclusion

La majorité de la commission du logement a considéré que ce projet de loi induisait une atteinte grave à la propriété privée, pourtant garantie tant par la Constitution fédérale à son article 26 que par la constitution genevoise à son article 34, de même qu'à la liberté économique et contractuelle.

En effet, comme souligné par le département, pour 20% des appartements en zone de développement (logements locatifs ou PPE), le PL veut imposer aux propriétaires que le choix du partenaire contractuel (locataire ou acquéreur) soit opéré par l'Etat ; or l'un des éléments essentiels d'un contrat est le libre choix du partenaire contractuel. Et, comme cette loi n'a aucun but d'intérêt public, aucune dérogation n'est possible et ce PL violerait gravement des droits constitutionnels.

Sur ce point, il faut encore souligner qu'il n'y a pas de prestation étatique (subvention) et qu'il s'agit de cas de propriétés privées avec un maître d'ouvrage qui travaille à ses risques. On n'est donc pas du tout dans le même cas de figure que prévu par le système dit du contingent de 20% prévu par la LGL.

De plus, il existe des cas, notamment en périphérie, où le quota d'attribution étatique pour les logements subventionnés est restitué aux privés, démontrant l'absurdité d'un quota uniforme pour toutes les situations et toutes les localisations.

Le « copinage », que les auteurs du PL ont la volonté d'éviter, ne serait d'ailleurs pas nécessairement réduit en cas d'attribution par un office étatique. Au contraire, le manque de diversité du décideur pourrait avoir la conséquence inverse.

Enfin, il faut rappeler que, pour les appartements en PPE, tous les projets sont annoncés avec les prix et les coordonnées du promoteur sur le site de l'Etat. Toutes ces informations sont publiées le jour même de la délivrance de l'accord provisoire de vente fixant le plan de vente détaillé. A ce moment-là, les prix maximaux autorisés provisoires sont connus et on se situe tout de suite après la délivrance de l'autorisation de construire, mais avant l'ouverture du chantier.

Ce projet de loi aura au moins permis à ses auteurs, tout comme à l'ASLOCA, de soutenir qu'il y a un besoin prépondérant pour la population de favoriser la vente de PPE en zone de développement au vu du nombre important de personnes solvables souhaitant devenir propriétaires, mais ne trouvant pas d'objets en suffisance dans le canton.

C'est pour toutes ces raisons que la majorité de la commission du logement vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser l'entrée en matière du PL 12591.

Projet de loi (12591-B)

modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) *(Pour une attribution équitable des logements en zone de développement)*

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

Art. 1 Modification

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

Art. 5, al. 4, 5 et 6 (nouveaux)

⁴ Pour toutes les catégories de logements (logements destinés à la location ou à la vente), le choix des locataires et des acquéreurs est réservé au service compétent pour vingt pour cent au moins du nombre d'appartements. Toutefois, le bailleur, respectivement l'aliénateur, peut, pour de justes motifs, en particulier pour des raisons de solvabilité, demander la modification de ce choix.

⁵ Restent réservées les dispositions de la loi pour un plan d'urgence-logements, du 21 juin 1991, applicable aux immeubles de la catégorie 1 (HBM) édifiés par les communes ou les fondations communales, qui disposent en totalité du choix des locataires.

⁶ Les personnes qui désirent louer ou acheter un logement dans un immeuble soumis à la loi, dans le contingent visé à l'alinéa 4, doivent :

- a) être inscrites au service compétent ;
- b) avoir résidé à Genève au minimum pendant 2 années continues durant les 5 dernières années ;
- c) avoir leur domicile fiscal dans le canton ;
- d) être assujetties à l'impôt sur le revenu à Genève ;
- e) ne pas bénéficier d'exonérations fiscales sur le produit du travail. Si l'un des occupants du logement ne remplit pas cette condition, il peut y être dérogé, pour autant que la majorité du revenu du groupe de personnes occupant le logement donne lieu à taxation fiscale.

Art. 2 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Date de dépôt : 7 juin 2022

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Introduction

S'agissant de la zone de développement, la situation demeure problématique en ce sens que les logements locatifs à loyer libre et ceux en PPE sont librement attribués par les propriétaires et leurs régisseurs.

Les auteurs de ce projet de loi estiment que le logement est un bien fondamental. Il convient donc de s'assurer qu'une part au moins de ces logements soit attribuée selon des critères objectifs, calqués sur la situation et le besoin des candidats.

La modification proposée reprend le système qui prévaut actuellement pour les logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et l'étend aux logements locatifs non subventionnés et à ceux destinés à la vente. Vingt pour cent des nouveaux logements, quelles que soient leurs catégories, seront attribués selon des critères fondés sur le besoin.

Rappel

Ce projet de loi a fait l'objet d'un premier rapport, soit le PL 12591-A, qui a été renvoyé de la plénière à la suite d'un vote majoritaire des groupes Socialistes, Verts, EAG et MCG. En effet, malgré le vote négatif en commission, le MCG a tenu compte de commentaires reçus de la part de plusieurs personnes comme quoi l'accession à un logement en PPE en zone de développement était très difficile. En effet, il semble que sans certains passe-droit, et même dessous-de-table pour lesquels il y a des soupçons, il n'était pas facile de figurer parmi les candidats choisis. Ce constat, avait convaincu le groupe MCG de la nécessité de renvoyer ce projet de loi en commission afin de s'enquérir de telles pratiques et de faire en sorte que l'égalité dans le traitement des dossiers entre des candidats postulant pour un

appartement PPE en zone de développement soit garantie. Quitte à amender le projet de loi, dans le cas où les mesures proposées pourraient garantir une pratique plus transparente.

S'agissant d'un projet qui s'adresse à des locataires de la classe moyenne, et malgré que systématiquement le MCG vote contre les intérêts de locataires en accord avec le PLR, le rapporteur de minorité peine à comprendre le mutisme des commissaires en commission. Il s'agissait tout simplement de faire en sorte, comme pour les attributions des logements sociaux, d'avoir des critères d'attribution sur un certain nombre de PPE qui seraient attribuées par l'Etat. Ceci afin de garantir l'accès à ceux et celles n'ayant pas les revenus pour s'acheter un objet en zone dite ordinaire.

Travaux de la commission

Les travaux de commission n'ayant pratiquement rien apporté de nouveau tellement ils ont été inconsistants, je me suis permis de vous transcrire ma prise de position figurant sur l'ancien rapport, soit le PL 12591-A

A l'heure actuelle, ces logements (PPE) sont construits sur des terrains déclassés par l'Etat et de ce fait, contrairement à la zone ordinaire, ils bénéficient de prix au m² permettant une accession supportable pour une classe moyenne, obligée de payer des loyers tels qu'elle préfère s'endetter. C'est la triste réalité du marché locatif genevois ! Mais la situation qui prévaut à l'heure actuelle est que l'accèsion à ces logements est totalement arbitraire et qu'il vaut mieux disposer d'un bon réseau pour pouvoir y accéder. L'intérêt public consiste à proposer de pouvoir se loger à un prix accessible, que ce soit en PPE en ou locatif en ZD dans un parc de logement sinistré par la spéculation, et de bénéficier de l'égalité des chances et de traitement à cette accessibilité. D'ailleurs, la situation est telle qu'elle n'obéit même pas aux critères de la libre concurrence eu égard à l'importance de l'objet pour la vie et le développement de tout un chacun et sa famille, l'offre étant peu accessible.

Lors de son audition, le département résume sa position en déclarant que *« qu'il y a le problème du manque d'un intérêt public et le problème de la proportionnalité. Le PL 12591 violerait également les droits constitutionnels à l'instar de la garantie de la propriété et de la liberté économique »*.

Avec une telle déclaration et les propos tenus lors de cette audition, la loi dite Longchamp n'aurait pas vu le jour si ce n'était la position et proposition d'un magistrat courageux et d'une initiative populaire appuyée par des personnalités et l'Asloca !

Ensuite, le département indique « *que ce projet de loi engendre également des problèmes pratiques importants. Dans le cadre des immeubles subventionnés, le choix de l'attribution d'un logement aux personnes du contingent de 20% de l'Etat obéit à un critère d'urgence sociale. Les conditions fixées par la LGL ne constituent pas des éléments dudit critère, mais uniquement des conditions permettant de faire partie de la population des demandeurs d'un logement subventionné. Or, si c'est bien le critère d'urgence sociale qui constitue un critère objectif permettant de prioriser l'attribution des logements subventionnés en fonction de l'urgence et de l'importance des situations sociales, ce n'est pas le cas lorsque l'on est en ZD dans des appartements destinés à la classe moyenne, notamment des appartements qui sont mis en vente. Dans ce cadre-là, ce n'est pas l'urgence sociale qui doit présider au choix des candidats locataires ou candidats acquéreurs. Le projet de loi ne nous parle pas des critères qui permettraient de prioriser certains dossiers par rapport à d'autres. Il n'y a aucune indication quant aux critères objectifs calqués sur la situation et les besoins des candidats. Elle explique que, selon l'avis du DT, on ne peut pas se caler sur l'urgence sociale. Il faudrait donc créer d'autres critères. Néanmoins, elle se demande quels seraient les critères adéquats dans ce contexte. L'autre problème qui se pose en l'espèce est l'égalité de traitement. En effet, quels sont les critères qui permettraient de prioriser des situations plutôt que d'autres* ».

Depuis quand l'obligation de loger la classe moyenne à un loyer ou à un prix d'accession abordable dans un canton où le déficit d'offre et pathétique n'est pas d'une certaine urgence en fonction de certaines situations sociales !

Ensuite, le département nous dit qu'il n'y a aucune indication quant aux critères objectifs calqués sur la situation et les besoins des candidats et que, comme on ne peut pas se caler sur l'urgence sociale, il faudrait donc créer d'autres critères ! Néanmoins, il se demande quels seraient les critères adéquats dans ce contexte.

Je me dois d'indiquer que, à la lecture de l'exposé des motifs du projet de loi, les auteurs de celui-ci estiment que le logement est un bien fondamental et qu'il convient donc de s'assurer qu'une part au moins de ces logements soit attribuée **selon des critères objectifs, calqués sur la situation et le besoin des candidat.e.s**. Bien évidemment, si ce projet de loi était accepté, il appartiendrait au département de définir ces critères en fonction des compositions familiales, de l'urgence et des revenus !

A la lecture de l'exposé du département, on est en droit de se demander si l'énergie développée pour apporter un avis à ce projet n'a pas consisté à le

disqualifier plutôt qu'à proposer, le cas échéant, une solution pour répondre au constat relevé par ce projet.

A la question d'un commissaire EAG qui constate « *que le but d'intérêt public est de garantir l'égalité des citoyens face à une offre avantageuse et inférieure au prix du marché. Il explique que cela permet également d'éviter d'hypothétiques dessous-de-table* », le département indique, entre autres, « *que s'il y a un dessous-de-table, la vente est nulle. ... Elle ne voit pas, à titre personnel, en quoi le fait que l'Etat propose le candidat acquéreur évite un dessous-de-table à plus forte raison que s'il ne le propose pas ... S'agissant des appartements tirés au sort, elle explique que ce système permet peut-être de garantir mieux l'égalité de traitement. En revanche, cet élément n'est pas prévu par ce projet de loi. Dans le cadre de ce système, il y a plusieurs manières de faire. On peut tirer au sort des candidats acquéreurs qui ont un dossier complet. On fait remplir des dossiers complets à toutes les personnes qui sont intéressées à acquérir l'appartement, ensuite il y a un tirage au sort. On peut également le faire avant sur la base d'une simple intention d'acquisition sans soumission d'un dossier complet au préalable. Elle déclare que ce sont des choses qui se pratiquent, mais qui ne sont pas très courantes* ».

Effectivement, le projet de loi ne propose pas un tel système dit de tirage au sort. Et pour cause, ce système, puisque tout un chacun peut s'inscrire, quel que soit son revenu et situation, ne ferait aucune distinction ! Un candidat multimillionnaire pourrait se voir attribuer un logement au détriment d'un autre qui pourrait juste assurer les fonds propres et les charges financières ! Le tirage au sort ressort plutôt de la loterie et non pas d'un choix de critère en opportunité d'une situation sociale et économique (fortune, composition familiale, etc.).

Lors de l'audition de l'USPI et de la CGI, soit les milieux de l'immobilier agissant dans le courtage, la gérance, le conseil et l'expertise immobilière, ils ont tout naturellement rejeté ce projet. C'est dans leur ADN. Ils ont évoqué les mêmes raisons que le département, en ajoutant, pour la CGI concernant les choix par tirage au sort, « qu'ils ne voient pas en quoi les différents systèmes de tirage au sort ou de systèmes qu'il nomme « déontologiques » seraient critiquables. En revanche, il ne voit pas en quoi l'Etat serait plus à même de répondre à ces missions-là plutôt que les privés qui jusqu'à preuve du contraire le font suffisamment bien ». Quant à l'USPI, ils invoquent la lourdeur administrative et le fait qu'il s'agit de terrains privés sans subvention étatique.

Lors de son audition, l'Asloca explique qu'avec ce projet de loi on poursuit les débats qui avaient été entamés suite à la Lex Longchamp. La

discussion s'était achevée sur le fait que l'on allait en quelque sorte éviter la thésaurisation des appartements en PPE. En revanche, restait ouverte la problématique concernant les personnes qui souhaitent avoir accès à la propriété et qui restaient tributaires de la volonté du bailleur/propriétaire/promoteur de vendre ce type d'appartement. La réponse du CE de l'époque était de dire qu'il n'y a pas de problème, car on fera de la transparence en publiant les promotions sur le site internet de l'Etat. Par ailleurs, l'Asloca déclare que le fait qu'il y a de la transparence sur les promotions ne signifie pas encore que la personne souhaitant accéder à la propriété soit bel et bien exigible auprès d'un promoteur. Elle explique que le PL 12591 est un projet modeste qui vise à étendre le mécanisme que l'on connaît déjà pour les logements subventionnés aux logements « libres » ZDLOC et ZDPPE. Il rappelle que l'OCLPF a une liste des personnes qui peuvent s'inscrire, et cette dernière attribue 20% de ces logements du parc HBM. L'intérêt public est le même pour les logements locatifs en libre et les logements en PPE. En effet, on est en ZD. Le propriétaire de la parcelle en ZD n'a pas un droit à ce que cette parcelle soit rendue constructible et/ou densifiée. C'est une décision politique du GC initiée la plupart du temps par le CE. Les mécanismes des contrôles doivent atteindre leurs buts et aujourd'hui ils atteignent partiellement leurs buts. La personne doit vivre elle-même dans son logement. Toutefois, **il faut faire un petit pas de plus, et faire en sorte que celui qui est exigible à ces logements puisse se voir attribuer un logement sur des critères un peu plus objectifs et transparents que le simple choix des bailleurs/propriétaires/promoteurs.**

En réponse à la question de savoir quel serait l'intérêt public prépondérant qui justifierait cette atteinte à la liberté économique, et quelles seraient les conditions d'éligibilité qu'on pourrait donner aux 20% décidés par l'Etat, l'Asloca répond que l'intérêt public est réellement le besoin prépondérant de la population et souligne le fait que la ZD est un secteur particulier. Dans cette zone, il y a un effort de contrôle des prix de vente qui est opéré. Fondamentalement, l'effort le plus important qui est demandé aux promoteurs est le contrôle des prix de vente. L'idée de ce projet de loi est de faire un pas de plus en prenant en compte ces besoins prépondérants. En effet, elle explique que toutes les personnes sont placées dans la même situation. Il y a des situations socialement plus urgentes que d'autres. Concernant la liberté économique, il ne voit pas où est le problème, car le prix de vente sera le même. S'agissant des conditions d'éligibilité, la condition financière sera analysée. Ce qui changera c'est que 20% des logements seront attribués par l'Etat selon les besoins spécifiques des

candidats qui se seront inscrits en amont et sur le modèle utilisé pour les logements subventionnés, toutes proportions gardées.

Ensuite, elle explique que lorsqu'aujourd'hui une promotion se fait en PPE sur du neuf en ZD, on n'est pas vraiment dans la situation d'un choix de partenaire contractuel, car finalement les relations contractuelles sont tellement liées, sauf sur les aspects de garantie. Elle explique que le but c'est de vendre. Cela ne change pas grand-chose si le promoteur vend à X ou à Y, car après la vente la relation contractuelle cesse. Elle ne trouve pas que cette façon de faire entraîne une atteinte grave à la liberté économique. Elle indique également que l'on peut envisager qu'il y ait simplement une convention entre l'Etat et le promoteur ou le bailleur qui stipule que l'Etat demande à ces derniers de choisir parmi sa liste de demandeurs selon les critères objectifs conventionnés. Ce système prévaut pour les logements subventionnés. Finalement, elle déclare que l'un des critères qui devraient être un intérêt public important est celui du taux d'occupation (ci-après : TO). Aujourd'hui, un promoteur/bailleur pourrait très bien octroyer un logement en ZDLOC ou en ZDPPE de 6 pièces à une personne seule. Elle pense que l'on a tous un intérêt public à éviter qu'un logement neuf de 6 pièces soit octroyé à une personne seule. Une grande famille avec la capacité financière suffisante devrait être privilégiée quant à la possibilité d'accès à ce type de logement par rapport à une personne seule. Cette façon de faire amènerait une meilleure occupation du sol par extension des SBP qui ont un ancrage au sol, apporterait une assurance que les gens soient mieux logés globalement et éviterait également des dégâts d'image.

Ensuite, un commissaire imagine un cas où il y a 20 appartements en PPE à vendre et 200 demandes d'achat. Il se demande comment l'Etat va opérer concrètement.

L'Asloca lui répond que, sur 20 logements, 4 logements seront attribués par l'Etat. Sur les 4 appartements, on peut se dire qu'il y a un 6-pièces, un 5-pièces, un 4-pièces et un 3-pièces. Sur les 200 dossiers, l'Etat va choisir les dossiers dont la taille du groupe familial est en adéquation avec la taille des logements mis en vente. Il va mettre plutôt une personne seule dans le 3-pièces, un couple sans enfant ou une famille monoparentale dans le 4-pièces, etc. Elle explique que, pour départager les dossiers qui se valent, il y a toutes les possibilités du monde. Par exemple, la personne qui est solvable mais qui gagne moins qu'une autre personne solvable aura la priorité. Un autre critère peut être également le lieu de travail. On veut limiter également les mouvements pendulaires afin de lutter contre le réchauffement climatique. Elle déclare que ce projet de loi cherche à objectiver l'attribution.

Ces réponses et indications nous amènent à nous interroger sur la prise de position du département avec vision unilatérale du problème, sans même parler de l'opportunité de la mise en place de projet en proposant des solutions.

Prise de position des groupes

Lors des prises de position, la droite, composée du PLR, du PDC, de l'UDC et du MCG, et élargie aux Verts, a considéré qu'il n'est pas certain qu'il appartienne à l'Etat de réguler la vente d'objets et la propriété autour de ces derniers, s'agissant d'une grave atteinte à la propriété susceptible de créer des problèmes juridiques ! Rien de moins que cela. Pour toutes ces raisons, ils n'entreront pas en matière.

En ce qui concerne le groupe socialiste, il indique dans la situation actuelle que les locataires genevois sont presque contraints d'acheter un appartement au vu des prix de location, des listes d'attente et de la pénurie de logements locatifs. En ce sens, il leur a semblé normal que 20% de ces logements soient alloués selon certains critères. Ils constatent que les intérêts prépondérants de la classe supérieure de ce canton font que ce PL ne sera pas accepté. S'agissant de la proposition du tirage au sort, il ne s'inscrit pas dans cette possibilité, étant donné qu'elle ne garantit pas un choix selon des critères justifiant la personne choisie.

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, eu égard aux éléments qui vous ont été exposés, le rapporteur de minorité vous recommande l'entrée en matière de ce projet de loi et son vote.