

Projet présenté par les députés:

*MM. Bernard Annen, Claude Blanc, Thomas Büchi,
Gilles Desplanches, Yvan Galeotto, Mark Muller,
Jean-Marc Odier et Pascal Pétroz*

Date de dépôt: 24 octobre 2003

Messagerie

Projet de loi **modifiant la loi générale sur les zones de développement (L 1 35)**

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

Article unique

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

Art. 5, al. 1, lettres a et b (nouvelle teneur)

Logements destinés à la location

- a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent, en tout ou en partie, par le type et les loyers des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Logements destinés à la vente

- b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Art. 5, al. 4 (nouveau)

⁴ Dans son préavis, l'exécutif communal peut demander qu'une partie des logements construits soit destinée à la location. Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée au respect de cette demande.

Toutefois, le département veille à ce que 20 % des logements nouvellement construits dans les zones de développement de chaque commune, calculés sur 5 ans, soient destinés à la location.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le développement du canton est actuellement au centre de toutes les attentions. La pénurie de logements est à son comble. Les tensions entre le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) et les communes sont très fortes.

L'absence de concertation entre ces autorités et le manque de marge de manœuvre dont disposent les communes en matière d'aménagement du territoire nuit fortement à la résolution du problème. Nous sommes en présence d'un blocage institutionnel dont il faut sortir rapidement.

L'objectif du projet de loi est de transférer aux communes la compétence d'exiger de celui qui souhaite construire des logements qu'il les propose sur le marché de la location. Il s'agit d'une compétence aujourd'hui dévolue au DAEL en zone de développement.

Il s'agit ici de permettre aux communes d'influer davantage sur le développement de leur territoire et, en particulier, d'empêcher l'Etat de leur imposer massivement des immeubles locatifs, au détriment d'immeubles en propriété par étage.

Le maintien d'une vue d'ensemble de l'aménagement du territoire commande de laisser à l'Etat la compétence de décider, par le biais de la planification, où il faut construire. En revanche, il se justifie aujourd'hui de confier davantage de pouvoir aux communes de décider ce qu'il faut construire.

Ce surcroît de compétences devrait permettre au DAEL d'amener plus facilement les communes à accepter un certain développement de leur territoire.

Commentaire article par article

Article 5, al. 1 (nouvelle teneur)

La proposition de modification de l'art. 5 al. 1 consiste essentiellement à supprimer le terme « nombre » aux lettres a) et b) de cette disposition.

Cette proposition a pour but de ne plus permettre au DAEL d'exiger, dans l'autorisation de construire, que les logements construits soient des logements

destinés au marché locatif ou à la vente. La base légale de cette compétence se trouve aujourd'hui dans ce terme de « nombre ». Il permet au DAEL d'exiger, pour un projet donné en zone de développement, qu'un nombre minimal des logements prévus soient destinés à la location. Cette compétence, dans les limites du nouvel article 5, al. 4 LGZD, est transférée aux communes.

En revanche, l'autorité cantonale dispose toujours de la compétence de définir le « type » de logements autorisés. On entend par « type » le nombre de pièces, la surface des logements, leur typologie ou leur caractère subventionné ou non.

De plus, le contrôle des loyers et des prix de vente des appartements construits reste du ressort du DAEL, sans changement par rapport à la situation actuelle.

Ainsi, le propriétaire d'une parcelle qui souhaiterait n'y construire que des logements à vendre pourrait le faire, à moins que la commune ne souhaite voir la construction d'immeubles locatifs.

L'Etat ne dispose de la compétence d'imposer la construction de logements à louer qu'en zone de développement. Ce problème ne se pose pas en zone ordinaire ou en zone villas. Par ailleurs, la LGZD prévoit bien que c'est au stade de l'autorisation de construire qu'une telle exigence peut être formulée et non pas dans le plan de zone ou dans le plan localisé de quartier.

En revanche, le plan localisé de quartier pourra toujours définir le gabarit des immeuble, le nombre d'étages, l'affectation des surfaces (logements ou activités). Il n'y a dès lors pas de risque que, par le biais de la suppression de la compétence de l'Etat de déterminer le **nombre** de logements à louer ou à vendre, l'on s'achemine vers la construction d'immenses appartements (lofts) à des prix exorbitants.

Genève est le seul canton où l'Etat peut obliger le propriétaire d'un terrain à y construire des logements à louer. Or, cette compétence cantonale n'a manifestement pas donné les résultats escomptés, puisque Genève figure parmi les cantons où la situation du logement est la plus critique. C'est également l'exercice de cette compétence qui crispe aujourd'hui autant les communes.

Afin de ne pas rompre complètement avec le système en vigueur, la proposition formulée reste malgré tout encore plus dirigiste que dans les autres cantons suisses puisqu'une compétence d'orientation de l'offre de logements serait toujours accordée à une collectivité publique, soit les communes.

Article 5, alinéa 4

Ce n'est pas parce qu'une commune, par hypothèse, n'exigerait pas la construction de logements à louer en zone de développement qu'il ne s'en construirait plus dans ces zones. En effet, une telle absence d'exigence n'équivaldrait pas à une interdiction. Il convient d'admettre, sous peine de mauvaise foi, que l'immobilier de logements reste un vecteur d'investissement très important en Suisse et que celui-ci implique la construction d'immeubles locatifs. La fin de la construction d'immeubles locatifs n'est dès lors pas à craindre, puisqu'elle signifierait la fin de l'investissement dans l'immobilier de logements.

Si, aujourd'hui, une tendance à la diminution de ce type d'investissement est constatée à Genève, c'est bien plutôt en raison d'un manque de terrains disponibles et de l'exigence exorbitante actuellement imposée par le DAEL de la construction de $\frac{2}{3}$ de logements sociaux en zone de développement.

Par ailleurs, la réglementation découlant du présent projet de loi n'empêchera en rien l'Etat de poursuivre son programme de construction de HBM. De même, d'autres institutions de droit public (fondations, communes, etc.) demeureront totalement libres de construire de tels immeubles locatifs.

Toutefois, afin d'éviter tout risque qu'il ne se construise à terme plus d'immeubles locatifs du tout en zone de développement, crainte peu justifiée au vu des explications données plus haut, il est proposé que « *le Département veille à ce que 20 % des logements nouvellement construits dans les zones de développement de chaque commune, calculés sur 5 ans, soient destinés à la location* ».

Au bénéfice des explications qui précèdent, les auteurs du projet de loi vous remercient d'accueillir favorablement le présent projet de loi.