

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Sandro Pistis, Jean-Marie Voumard, Guillaume Sauty, Jean-François Girardet, Florian Gander, Thierry Cerutti, Pascal Spuhler, André Python, Dominique Rolle

Date de dépôt : 14 mars 2013

Projet de loi **modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD)** **(L 1 35) (Pour une politique du logement équilibrée)**

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. 3 (nouvelle teneur)

³ Les prix et les loyers des bâtiments visés sous alinéa 1, lettres a et b, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 20 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues au chapitre VI (art. 42 à 48) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

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,

Comme chacun le sait, Genève connaît des tensions sur le marché du logement. Il convient donc de trouver toutes les solutions pragmatiques permettant d'améliorer cette situation et de modérer les possibles débordements. L'objectif est d'obtenir un meilleur équilibre des prix des loyers et des reventes de logements, sans spéculation, pour calmer ces tensions dans un contexte de pénurie qui n'est pas près de s'arrêter, en tenant compte de l'exiguïté du territoire.

Pour arriver à cette amélioration, le présent projet de loi propose d'allonger la période de contrôle de 10 à 20 ans de l'Etat sur les bâtiments construits en zone de développement.

Sur cette zone de développement, les loyers ou la vente de logements (PPE) seront ainsi favorisés, puisqu'ils seront modérés pendant une plus longue période. Quand on connaît les prix actuels d'un immeuble qui vient d'être construit en zone de développement – environ 6 500 F le mètre carré à la revente – on conviendra qu'un contrôle allongé dans le temps n'est pas un luxe.

Dans la situation actuelle, le propriétaire d'une parcelle en zone de développement ne peut vendre ou construire que dans des conditions réglées de manière très strictes par l'Etat.

Entre le propriétaire qui a vendu son terrain dans ces conditions très strictes et le promoteur qui peut spéculer en attendant seulement 10 ans, la différence de traitement est évidente. C'est pourquoi, il convient d'étendre cette période sur 20 ans. Cela aura également un effet positif sur le montant des loyers et les prix à la vente.

Le dispositif actuel pousse à la spéculation. La trop courte durée du contrôle par l'Etat ouvre une faille qui a pour effet d'inciter certains promoteurs à garder les biens immobiliers en zone de développement, pour ensuite les revendre, après 10 ans, en gagnant le jackpot.

Cette situation déséquilibre encore davantage un marché du logement qui est déjà fortement déstabilisé. Rappelons que c'est la classe moyenne – en particulier les familles – qui fait les frais de ces déséquilibres.

S'il faut améliorer et surtout accélérer les procédures de permis de construire – ce qui n'est pas l'objet du présent projet de loi mais néanmoins

reste en relation avec celui-ci—, il convient de réguler les prix des constructions sur le moyen terme en zone de développement, dans l'intérêt des locataires et des acheteurs de PPE mais aussi dans l'intérêt général.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de faire bon accueil à ce projet de loi.

Conséquences financières

Aucune conséquence financière pour l'Etat.