

*Projet présenté par les députés :
MM. André Pfeffer, Thierry Cerutti, Bernhard
Riedweg, Patrick Lussi*

Date de dépôt : 3 janvier 2017

Projet de loi
modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement
du territoire (LaLAT) (L 1 30) (Accélérons la construction des
logements !)

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

Art. 1 Modification

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du
4 juin 1987, est modifiée comme suit :

Art. 17 Exception relative à la 5^e zone (nouveau)

Toute modification des limites des zones de la 5^e zone ordinaire en zone de
développement est possible à concurrence de la moitié au plus du périmètre
concerné, le reste du périmètre est maintenu en zone ordinaire.

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 procédure pour construire des immeubles en zone ordinaire pourrait être réduite de 3 à 5 ans et... plus, comme en ZD, d'une durée s'éternisant sur des décennies ! Il est urgent d'accélérer ces délais. Il est inadmissible que la durée pour ériger un immeuble prenne X fois plus de temps à Genève que dans tous les autres cantons suisses !

La pénurie de logements, dont l'une des raisons est cet immobilisme, est un problème qui empoisonne la vie de très nombreux Genevois et... perdue depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale !

- Le taux de logements vacants est le plus bas de la Suisse.
- Les loyers genevois sont les plus chers de la Suisse romande (seul Zurich a des prix supérieurs en Suisse).
- Le parc immobilier genevois est le moins bien entretenu et rénové de toute la Suisse.
- La construction de nouveaux logements est beaucoup trop faible. Le district de Nyon a construit, durant chaque année de cette dernière décennie, 3,6% de nouveaux logements par rapport à son parc immobilier. En 2012, Genève a à peine construit 1020 unités, soit moins d'un demi-pourcent de son parc immobilier ! Le Pays de Gex a construit autant de logements que le canton de Genève ces 10 dernières années et, toujours durant ces 10 dernières années, le département de la Haute-Savoie en a construit le double !
- Le « système genevois » ou cette « économie planifiée » fragilise les jeunes, les couples nécessitant un plus grand logement et la classe moyenne.
- Cette pénurie chronique est responsable du déménagement en France voisine ou dans d'autres cantons suisses de plusieurs dizaines de milliers de nos concitoyens et contribuables.

Les raisons de ces dysfonctionnements sont essentiellement dues à la surréglementation et la lourdeur de notre administration. Notre canton possède le droit le plus compliqué et le plus difficile à appliquer en Suisse et, sans surprise, c'est où l'on construit le moins !

A Genève, les zones de développement couvrent plus de 60% de l'ensemble des terrains à bâtir (la totalité des grands projets) où l'Etat fixe et contrôle tout : soit le coût maximal de construction, le prix du foncier, le nombre de logements sociaux, le rendement locatif et les prix de vente des appartements.

Dans aucun autre canton suisse, il n'existe une telle intervention étatique ! Les subventionnements à la pierre (HLM + HBM) existent uniquement à Genève. La plupart des cantons suisses utilisent exclusivement les aides fédérales pour subventionner leurs logements sociaux.

Sans les nombreuses contraintes et blocages que nous avons à Genève, les constructions de nouveaux logements ont été massives dans tous les cantons suisses... !

D'ici mi-2018, l'objectif du DALE est d'avoir 2 000 000 m² (2 millions) déclassés, soit l'équivalent d'environ 26 000 logements !

Par contre... seuls 1500 logements seront probablement construits par année. Ce résultat est totalement insatisfaisant, d'autant qu'une partie de ces constructions sont réalisées en zone villas ou avec des surélévations !

Paradoxalement, le grand problème du canton de Genève n'est pas le déclassement de terrains à bâtir, mais l'incapacité de construire des logements.

Affecter au minimum 50 % des terrains en zone ordinaire (antérieurement en zone villas) permettrait d'atteindre les objectifs ci-dessous :

- Diminuer la durée pour la construction qui est de plusieurs années (certaines fois des décennies!). Limiter les oppositions qui sont souvent liées aux vendeurs des parcelles. Sans rémunération adéquate, ils refusent de vendre et de partir.
- Pérenniser la construction des nouveaux logements à Genève. En zone de développement les LUP sont « subventionnés » via les logements « dit libre ou PPE ». Ce système n'est pas viable et est injuste.
- Promouvoir la construction de logements pour la classe moyenne. Celle-ci a largement été oubliée durant cette dernière décennie. Elle gagne trop pour entrer dans un logement subventionné et pas assez pour accéder à la propriété privée (Constructions : 50% de villas, 35% de LUP et 15% de logements non subventionnés).
- Diversification des bâtiments et types de construction. Le déplafonnement du prix de la construction permettrait de réaliser des biens diversifiés, de

tous types de standing, des bâtiments écologiques avec équipement comme des pompes à chaleur, ventilation double flux, etc.

- Permettre aux communes d'accueillir des nouveaux contribuables et maintenir un équilibre financier sain.
- Disposer de logements en fonction des besoins du marché et de la région. Voter des déclassements en zone de développement et construire plusieurs années, voire décennies, après ne garantit pas de pouvoir livrer les logements selon les besoins du marché. Dans un contexte et environnement sain, un investisseur n'intervient pas si le délai entre la conception du projet et la livraison des logements est déraisonnable !
- Offrir des logements à toutes les catégories sociales. Il faut équilibrer le marché immobilier et construire pour tous les besoins.

Les contraintes pour la mise en place de ce projet de loi sont faibles :

- L'établissement d'un PLQ est possible (pas obligatoire, mais peut être exigé et demandé par l'Etat ou même par la Commune). Cette procédure permet à la commune de planifier les voiries et les équipements publics.
- Le Grand Conseil, dans le cadre du PL modifiant les limites de zone, peut fixer le ou les types d'immeubles à construire dans le périmètre (de logements, commerciaux, industriels ou autres).

Le financement des infrastructures et des équipements en zone ordinaire, tout comme dans tous les autres cantons suisses, ne créeront pas de souci particulier, soit :

- Les taxes d'équipements (voies d'accès + voiries) : en zone de développement (LGZD), il est prévu 45 F par m² de surface brute de plancher. Une telle somme est certainement excessive pour un projet situé dans une ancienne zone villas !
- Les taxes pour les équipements publiques (fonds intercommunal pour le développement urbain) : le financement est mutualisé entre les communes et l'Etat. Les sommes projetées par appartement sont de 53 000 F dans les grands projets et de 18 000 F dans les « domaines bâtis ». En pratiquant ce qui est pratiqué dans tous les autres cantons suisses, il n'est pas certain que les communes genevoises au travers de ce fonds devraient investir plus d'argent pour ces « équipements publics » ! Le montant évalué par appartement est énorme et la quote-part à assumer par les communes est conséquente.

Les taxes précitées sont évidemment différentes pour chaque projet (surprenant que l'Etat les évalue systématiquement... par appartement !). En prenant un cas concret (projet de 132 logements réalisé à CUGY/VD en 2010), les accords avec la société de promotion et la Commune étaient les suivants :

- La société de promotion construit les voies d'accès + les routes et, après la fin des travaux, les transmet à la Commune (pratique usuelle => ce n'est pas la vocation des privés d'entretenir des routes – coût de revient pour la société de promotion ne dépassait certainement pas 45 F par m² de surface brute de plancher-SBP).
- La commune a sollicité de la société de promotion la remise d'une parcelle et d'une somme de 800 000 F pour la construction de plusieurs classes d'école (l'ensemble de l'engagement de la société de promotion est très largement inférieur aux sommes projetées par le FIDU... et... la commune de Cugy n'y a pas investi un seul et unique franc !).

L'objectif de ce projet de loi est uniquement d'améliorer la situation actuelle.

Afin de tenir compte de la « nouvelle politique du logement » du DALE et du protocole d'accord sur le logement signé le 1^{er} décembre 2006, il est proposé que ce projet de loi ne s'applique pas aux déclassements des parcelles qui étaient antérieurement en zone agricole (point V du protocole).

Les initiants reconnaissent le besoin et la nécessité des zones de développement. Nos concitoyens avec des revenus modestes ont, bien entendu, besoin de logements subventionnés ou de bénéficier de logements avec des prix contrôlés par l'Etat.

Mais... il est de l'intérêt général pour que les délais pour la construction se réduisent. L'accélération de la réalisation des immeubles en zone ordinaire créera une meilleure efficacité et aura certainement un effet bénéfique pour la zone de développement situé dans le même périmètre.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.