



*Date de dépôt : 5 mars 2024*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier :**

- a) PL 12934-A** **Projet de loi de Sébastien Desfayes, Olivier Cerutti, Stéphane Florey, Christo Ivanov, Diane Barbier-Mueller, Cyril Aellen, Francine de Planta, Murat-Julian Alder, Jean Romain, Beatriz de Candolle, Yvan Zweifel, Céline Zuber-Roy, Jean-Charles Lathion, Jacques Béné, Jean-Marc Guinchard, Claude Bocquet, Jean-Pierre Pasquier, Jacques Blondin, Helena Rigotti, Alexandre de Senarclens, Raymond Wicky, Souheil Sayegh, Fabienne Monbaron, Adrien Genecand, Eliane Michaud Ansermet, Pierre Nicollier, Edouard Cuendet, Sylvie Jay, Alexis Barbey, François Wolfisberg, Jean-Luc Forni, Natacha Buffet-Desfayes, Thomas Bläsi, Bertrand Buchs, André Pfeffer, Patricia Bidaux, Pierre Conne, Patrick Lussi, Serge Hiltpold, Véronique Kämpfen, Delphine Bachmann modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (*Etendons la « paix des braves » au PAV*)**
- b) M 2748-A** **Proposition de motion de Diane Barbier-Mueller, Cyril Aellen, Stéphane Florey, Christo Ivanov, Sébastien Desfayes, Olivier Cerutti, Francine de Planta, Murat-Julian Alder, Jean Romain, Beatriz de Candolle, Yvan Zweifel, Céline Zuber-Roy, Jean-Charles Lathion, Jacques Béné, Jean-Marc Guinchard, Claude Bocquet, Jean-Pierre Pasquier, Jacques Blondin, Helena Rigotti, Alexandre de Senarclens, Raymond Wicky, Souheil Sayegh, Fabienne Monbaron, Adrien Genecand, Eliane**

**Michaud Ansermet, Pierre Nicollier, Edouard Cuendet, Sylvie Jay, Alexis Barbey, François Wolfisberg, Jean-Luc Forni, Natacha Buffet-Desfayes, Thomas Bläsi, Bertrand Buchs, André Pfeffer, Patricia Bidaux, Pierre Conne, Patrick Lussi, Serge Hiltpold, Véronique Kämpfen, Delphine Bachmann pour étendre la paix du logement à l'ensemble du territoire genevois (Proposition du Grand Conseil demandant au département la mise au point d'un avant-projet, conformément à l'art. 15A, al. 5 LaLAT)**

*Rapport de Caroline Marti (page 6)*

## **Projet de loi (12934-A)**

**modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)**  
*(Étendons la « paix des braves » au PAV)*

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. 4A, al. 4, lettre b (abrogée)**

**Art. 4B (abrogé)**

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication dans la Feuille  
des avis officiels.

## Proposition de motion

(2748-A)

**pour étendre la paix du logement à l'ensemble du territoire genevois**  
*(Proposition du Grand Conseil demandant au département la mise au point d'un avant-projet, conformément à l'art. 15A, al. 5 LaLAT)*

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
considérant :

- la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) du 23 juin 2011 ;
- la loi 12052 modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) du 23 février 2018 ;
- la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFPAV) (PA 360.00) du 28 février 2019 ;
- la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) du 29 juin 1957 ;
- la loi 12762 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) du 28 août 2020 modifiant l'article 4A LGZD et l'exposé des motifs à l'appui du projet de loi 12762 ;
- les déclarations du Conseil d'Etat et des groupes politiques lors de la séance du Grand Conseil du 28 août 2020 et à l'occasion du vote sur la loi 12762 présentée comme un nouvel accord sur le logement entre les partis politiques siégeant au Grand Conseil ;
- l'examen sommaire de la Cour des comptes du 12 mai 2020 portant sur la politique en matière de logements publics qui relève la méconnaissance de la demande de logements à Genève ;
- la motion M 2654 pour une évaluation crédible des divers besoins de la population en matière de logement ;
- la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) du 4 juin 1987 et singulièrement son article 15A al. 5 qui

prévoit l'institution d'une motion contraignante de la manière suivante : « Lorsque le Grand Conseil le demande par voie de motion, le département met au point un avant-projet conformément à l'alinéa 2 et en liaison avec la commission d'aménagement du canton. Sans retard, le département s'assure de la conformité du projet, sur le plan formel, par rapport aux exigences légales, notamment au plan directeur cantonal, apporte, le cas échéant, les adaptations nécessaires après en avoir informé la commission d'aménagement du canton et met l'avant-projet de loi à l'enquête publique, selon la procédure prévue à l'article 16. »,

demande au Conseil d'Etat

- de mettre au point un avant-projet modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) du 23 juin 2011, en abrogeant son article 4 al. 9 afin de rendre conforme la loi 10788 à l'article 4A al. 1 à 3 de la LGZD ;
- de spécifier au sein de ce même avant-projet modifiant la loi 10788 que les logements à réaliser en propriété par étages le sont en pleine propriété ;
- de prévoir au sein de ce même avant-projet modifiant la loi 10788, sous son chapitre « modifications à d'autres lois », l'abrogation des articles 4A al. 4 let. b et 4B de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) du 29 juin 1957.

## Rapport de Caroline Marti

La commission du logement du Grand Conseil a traité du PL 12934 et de la M 2748 lors de ses séances du 10 mai, des 7, 14, 21 et 28 juin, des 6 et 10 septembre et du 11 octobre 2021, du 2 mai, du 20 juin, du 29 août et du 3 octobre 2022, du 27 février et du 11 décembre 2023 ainsi que du 22 janvier 2024, sous les présidences de M<sup>mes</sup> et MM. Caroline Marti, Christian Bavarel, Sébastien Desfayes et Diane Barbier-Mueller. La commission a été assistée dans ses travaux par M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de commission, M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, M. Francesco Perrella, attaché à la direction de l'OCLPF, M<sup>me</sup> Raphaele Vavassori, directrice à la direction de la planification et des opérations foncières de l'OCLPF, M<sup>me</sup> Marie-Hélène Koch, directrice à la direction administrative et juridique de l'OCLPF, et M<sup>me</sup> Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste à la direction administrative et juridique de l'OCLPF. La commission les en remercie. Ses remerciements vont également à M<sup>me</sup> Lara Tomacelli et M. Raphaël Egon Houriet, procès-verbalistes, pour la qualité de leur travail.

### Présentation du projet de loi 12934 et de la motion 2748

#### *M. Sébastien Desfayes, auteur, et M. Cyril Aellen, 2<sup>e</sup> signataire*

M. Aellen indique que ces projets sont les deux faces d'une même pièce. Les objectifs poursuivis sont clairement résumés dans les invites de la motion.

Ces deux textes se basent sur plusieurs constats. Tout d'abord, selon M. Aellen, plus la densité augmente, plus il faut être exigeant en termes de qualité et de mixité. Ceci avait conduit le parlement, à l'exception d'un seul groupe, à convenir d'un accord politique qui a débouché sur l'adoption de la nouvelle teneur de l'art. 4A LGZD.

Toutefois, le PAV, qui représente la prochaine et plus grande réserve de logements, a été écarté de ce compromis comme si la mixité qui prévaut dans d'autres régions ne devait pas se réaliser dans le PAV. M. Aellen invite les commissaires à aller voir ce qui se fait au quartier de l'Étang afin de comprendre ce que cela signifie réellement de vivre dans des quartiers denses. Les signataires de ces deux projets sont convaincus que, pour répondre aux exigences imposées par le secteur du PAV, une plus grande mixité est nécessaire. L'objectif principal de ces deux objets parlementaires consiste donc à inviter le Conseil d'État à faire sien l'accord qui a été trouvé par le parlement sur l'article 4A LGZD et à l'étendre au PAV.

La deuxième invite appelle à réaliser des logements PPE en pleine propriété et non en droit de superficie comme dans le reste des zones de développement.

La troisième invite est juridique et a pour but de faire en sorte que l'art. 4A LGZD tel qu'il est prévu ne soit pas mentionné dans le PL 10788 (Loi PAV).

L'objectif général de ces deux objets consiste donc à atteindre une meilleure mixité afin d'améliorer la qualité et assurer une pérennité des logements qui sont actuellement projetés. M. Aellen rappelle qu'il convient d'équilibrer les plans financiers des différentes catégories de logements. Un plus grand équilibre permet d'améliorer la qualité des quartiers. Cette dernière ne se résume d'ailleurs pas qu'à la qualité du bâti, mais aussi à la qualité des espaces extérieurs. Au vu du goudronnage excessif qui prévaut, il convient de songer à végétaliser davantage nos futurs quartiers.

M. Aellen rappelle ensuite qu'historiquement le projet du PAV prévoyait un plus grand nombre d'emplois par rapport au nombre de logements que ce qui est aujourd'hui planifié. Il faut donc se montrer d'autant plus exigeant.

D'après M. Aellen, ce projet de loi est conforme à ce que souhaite la population genevoise. Il est vrai qu'un vote sur les catégories de logements au PAV a récemment eu lieu. Il faut cependant rappeler qu'il y avait des aménagements à faire après le premier vote. Il faut également souligner que dans le cadre de packages globaux dans des contextes particuliers, l'avis de la population est avant tout global. Il est envisageable qu'elle ait un avis différent lorsqu'il est question de modifications plus ciblées.

M. Desfayes estime lui aussi que ces deux textes s'inscrivent dans le cadre de l'accord sur le logement (nouvelle teneur de l'article 4A LGZD) qui a été voté par le Grand Conseil le 28 août 2020. Il souligne l'importance que M. Hodgers a donnée à la mixité sociale dans les nouveaux quartiers en rappelant à quel point elle contribue aux équilibres et à la cohésion sociale. Cet accord sur le logement consacre le principe des trois tiers. Un tiers des logements construits doivent être des logements sociaux, un tiers, des logements locatifs non subventionnés et le dernier tiers est laissé au libre choix du constructeur, mais au moins 20% sont dédiés aux PPE en pleine propriété. Cet équilibre assure la mixité sociale. Appliquer cet accord sur le logement au PAV relève du bon sens lorsque l'on sait qu'il s'agit du plus grand périmètre constructible du canton.

A l'heure actuelle, cet équilibre n'est de loin pas atteint. Il y a un pourcentage de minimum 62% de logements sociaux et aucun pourcentage garanti pour les ZD-LOC. En ce qui concerne les PPE, celles-ci ne pourront dépasser les 12% en zone de développement sur terrain public et devront rester en droit de superficie. Le PAV est donc, à l'heure actuelle, une aberration en

termes de mixité sociale et la classe moyenne a été totalement délaissée. En effet, elle n'a pas les moyens d'acquérir des logements en zones ordinaires. Par ailleurs, ces dix dernières années, seuls 17% de logements à loyers contrôlés non subventionnés ont été construits. Le PAV avec la répartition actuelle des catégories de logements posera beaucoup de problèmes, notamment en termes d'équilibre entre les charges et les recettes fiscales pour les communes. A l'inverse, si l'accord sur l'article 4A LGZD est appliqué au périmètre du PAV, cela représenterait une augmentation substantielle des recettes fiscales pour les communes.

Tout comme M. Aellen, il rappelle que les plans financiers du PAV ne tournent pas à l'heure actuelle. Réserver une partie du périmètre pour de la PPE en pleine propriété permet de s'assurer d'avoir des plans financiers qui tournent et d'avoir des moyens indispensables pour la construction de logements de qualité. Ce dernier point est particulièrement important dans une zone aussi dense que le PAV. Un des arguments invoqués par certains opposants à ces deux textes parlementaires est le vote de la population qui a eu lieu en 2018. Il rappelle cependant que ce vote portait avant tout sur la quantité de logements par rapport aux emplois et non sur la typologie des logements. Il invite également à prendre en compte les votations qui ont eu lieu depuis, dans lesquelles la population a exprimé son mécontentement face aux nouveaux quartiers récemment construits. Il faut donc s'assurer du respect des équilibres, car c'est dans l'intérêt de la population, des communes et du canton.

### *Questions des commissaires*

Un député (MCG) relève que, si on prend en compte les catégories de logements prévues sur l'ensemble des terrains du périmètre du PAV (zones ordinaires et de développement, terrains publics et privés) et non uniquement les terrains publics en zone de développement, les ratios de catégories de logements se rapprochent fortement de ceux prévus par l'article 4A LGZD. Il demande alors aux initiants ce qu'ils souhaitent réellement changer ? M. Desfayes répète les ratios de catégories de logements prévues sur les terrains publics en zone de développement (88% de locatifs dont 62% de LUP, 12% de PPE), mais cela ne répond pas à la question du député MCG qui faisait la comparaison avec les ratios de catégories de logements pris sur l'ensemble du périmètre.

Un député (MCG) relève également qu'il y a quelques années, les partis des initiants ont refusé un projet de PPE en pleine propriété, lui préférant la PPE en droit de superficie, dans le quartier de l'Adret. Il demande pourquoi, maintenant, ces mêmes partis exigent de la PPE en pleine propriété plutôt qu'en droit de superficie.

M. Aellen assure qu'ils ne combattaient pas les PPE en tant que telles, mais l'utilisation de fondations de droit public financées par l'Etat pour faire de la PPE. C'est pour cela qu'ils estimaient que les PPE qui avaient été faites par la FPLC ne rentraient pas dans le cadre des buts de cette fondation. Il insiste toutefois sur le fait qu'il ne combat pas la PPE en tant que telle.

Il ajoute qu'il n'est personnellement pas opposé à la PPE en DDP. Il est en revanche opposé à ce que l'on considère que c'est identique à la pleine propriété. De son point de vue, la PPE est beaucoup plus proche d'un logement coopératif. A titre personnel, il préférerait largement habiter dans du locatif ou du coopératif que dans de la PPE en droit de superficie. Il comprend que cela intéresse certaines personnes puisque cela permet d'avoir une certaine liberté d'usage du bien pour une période donnée. Mais pour sa part, la rentabilité du logement a une importance. Le fait de devoir payer un logement plus cher au début, mais de pouvoir en tirer une plus-value sur le long terme est quelque chose d'important. Il est donc erroné d'affirmer qu'il y a de la PPE dans le PAV. Il n'a rien contre la PPE en droit de superficie, mais insiste sur le fait que cela n'a rien à voir avec de la PPE en pleine propriété. Il estime qu'il est donc important de répondre à la demande d'un certain public qui souhaite investir dans la pierre. M. Desfayes souhaite ajouter que, sur les Adrets, Le Centre avait à l'époque adopté la même position que le MCG.

Un député (UDC) demande s'il est possible d'agir sur la qualité des bâtiments qui seront construits dans le PAV. Il cite l'exemple de l'augmentation de la végétalisation verticale dans les régions très denses qui améliorent significativement la qualité de vie malgré son coût élevé.

M. Desfayes répond que, si les plans financiers tournent, les constructeurs ont plus de moyens, ce qui permet une meilleure qualité. Certains exemples comme les immeubles en face de la piscine de Carouge témoignent du fait que l'absence de moyens entraîne une baisse de la qualité. En l'absence de moyens, il n'y a pas de verdure, pas de diversité et des projets peu satisfaisants. Il a lui-même été très contrarié en suivant l'évolution du quartier de l'Etang. Une telle densité dans un tel périmètre avec des aménagements d'une aussi piètre qualité crée inévitablement des tensions. Il insiste donc sur le fait que les députés ont une responsabilité par rapport à la qualité de l'aménagement. Il faut faire en sorte de trouver un équilibre et celui-ci passe par une typologie de logements mixte.

Un député (MCG) revient sur les parcelles privées du PAV sur lesquelles 1800 logements seront construits, dont une part importante de PPE en pleine propriété. Il est donc erroné de dire qu'il n'y a pas de PPE en pleine propriété prévues dans le périmètre du PAV. Il y a aussi 26% de ZD-LOC. Il trouve donc qu'il y a un certain équilibre.

M. Desfayes insiste sur le fait qu'il respecte la volonté populaire. Il rappelle qu'il avait à l'époque lancé l'initiative pour la traversée du lac qui avait été acceptée par près de 60% des votants et que de nombreux crédits d'études ont été subséquemment refusés par la gauche. Il ne pense donc pas qu'invoquer la volonté populaire soit un argument très convaincant. Il ajoute qu'il y a souvent une confusion qui est faite entre la zone du PAV et le périmètre du PAV. Il invite donc le député (MCG) à lire l'art. 4 al. 9 de la loi 12052. Ceci lui permettra de constater qu'il n'y a pas de PPE en pleine propriété et qu'il y a le double de logements sociaux par rapport à l'accord du 28 août 2020.

M. Aellen ajoute qu'il est impossible de savoir ce qui va être construit dans le domaine privé. Il est impossible de prévoir la typologie des bâtiments puisqu'elle dépend du souhait des propriétaires. Partir du principe qu'ils vont nécessairement construire de la PPE en pleine propriété est ainsi éminemment spéculatif puisqu'ils ne sont soumis à aucune contrainte. Il y a de nombreux propriétaires privés dont l'objectif est de conserver les bâtiments sans forcément les revendre sous forme de PPE. Les données globales sur les transactions immobilières dans le canton démontrent que l'enjeu principal est la disparition des petits propriétaires au bénéfice des propriétaires institutionnels. Ceci est lié à la surréglementation en zones de développement qui réduit l'attractivité financière de la production de PPE en pleine propriété. La construction de ces PPE n'intéresse plus personne et l'offre ne satisfait donc plus la demande.

Un député (EAG) rappelle que l'accord de 2018 validé par le peuple comprenait des concessions faites par la gauche, notamment sur le nombre de PPE et les catégories de logements en zones ordinaires et sur les terrains privés. Il lui semble finalement que la droite veuille garder les concessions faites par la gauche tout en renonçant aux siennes. Pour que cela soit équitable, il faudrait tout remettre sur la table des négociations. Il considère donc qu'il s'agit d'une trahison d'un accord conclu et que cela démontre qu'il vaut mieux ne pas faire de compromis avec eux.

M. Aellen indique que, lorsque le parlement a voté la réforme RFFA, une majorité est revenue quelque mois plus tard sur la levée du mécanisme de frein au déficit. Il s'est également senti trahi par ce revirement, mais cela fait partie de la vie démocratique.

Un député (EAG) demande en quoi le fait de construire de la PPE en pleine propriété à la place de la PPE en droit de superficie permet d'améliorer la qualité du bâti, d'autant plus lorsque l'on sait qu'elle n'intéresse pas les promoteurs. Il demande donc en quoi ce projet de loi va permettre d'améliorer la qualité des produits finis.

M. Aellen répond que l'amélioration de la qualité est liée à l'équilibre des plans financiers. Il reconnaît toutefois qu'il n'y aura pas d'incidence majeure sur le bâti en tant que tel.

La présidente relève que les auteurs ont à de nombreuses reprises évoqué le compromis sur les catégories de logements à l'art. 4A LGZD. Quel était le champ d'application de l'article 4A LGZD au moment de ces discussions et du vote du Grand Conseil ?

M. Desfayes répond qu'ils ont eu d'énormes difficultés à signer cet accord. A deux semaines de l'échéance du vote au Grand Conseil, ils ont estimé qu'il était trop risqué d'inclure le PAV, notamment face à des opposants dogmatiques.

La présidente comprend donc s'il n'y aurait pas eu d'accord sur l'art. 4A LGZD si le PAV y avait été ajouté.

M. Desfayes estime qu'il y aurait eu un accord, mais que cela aurait pris plus de temps. La présidente clarifie toutefois qu'elle n'aurait personnellement jamais soutenu cet accord s'il incluait le périmètre du PAV. Elle n'est pas d'accord avec le fait que l'extension de l'art. 4A LGZD au PAV est une suite logique.

## **Audition du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)**

*M. Romain Gauthier, secrétaire général, et M<sup>me</sup> Carole-Anne Kast, membre du comité*

S'agissant de la teneur et des objectifs du PL 12934 et de la M 2748, M. Gauthier relève les points suivants :

- Ces deux textes sont le résultat d'une volonté d'abroger le statut spécial qui est réservé au PAV par l'art. 4A, al. 4, let. B LGZD et par l'art. 4B LGZD.
- Si, comme le préconise le projet de loi et la motion qui lui est adjointe, le principe des trois tiers était appliqué aux parcelles du PAV, il y aurait une diminution conséquente du nombre de logements sociaux. Ces derniers passeraient d'un nombre de 6000 à 3200, ce qui signifie une baisse de près de 50% par rapport à ce qui était prévu initialement.
- Qu'il s'agisse de la signature de l'accord-cadre sur le logement à l'été 2020 ou de la validation du projet PAV lors des votations de 2018, le RPSL considère que le statut spécial dont jouit le PAV a été réaffirmé. En le remettant en cause, les dépositaires du projet de loi s'en prennent, d'une part, au résultat d'une votation récente et, d'autre part, à l'accord sur le logement signé il y a tout juste une année.

- Une réduction du nombre de logements subventionnés n'est pas adéquate eu égard à la situation sociale du canton et à la crise du COVID dont les conséquences ne sont pas encore entièrement mesurables. A la fin de l'année 2019, il y avait plus de 7000 personnes qui étaient inscrites auprès des fondations immobilières de droit public et en attente d'un logement social.
- S'agissant de l'argument selon lequel une révision des ratios de catégories de logements serait nécessaire pour améliorer la mixité sociale au PAV, M. Gauthier rappelle que nombreuses sont les communes n'abritant aucun parc locatif LUP. Le périmètre de la Tulette à Coligny, par exemple, compte près de 70% de PPE sans que cela émeuve les auteurs de ces objets parlementaires. Au lieu de proposer un projet qui promeuve la mixité sociale sur l'ensemble du territoire genevois, les dépositaires préfèrent stigmatiser les logements sociaux en les assimilant à des ghettos.
- Le RPSL estime que le PAV permet d'atteindre davantage de mixité sociale. En effet, les logements LUP qui représenteront 50% des logements de l'ensemble du périmètre du PAV comprennent une grande diversité de catégories de logements, du HBM au HM. Des logements locatifs libres et PPE en droit de superficie viennent compléter cet équilibre.
- Si l'on compare les catégories de logements prévues sur l'ensemble du PAV (y compris les terrains privés et les terrains en zone ordinaire et non uniquement les terrains publics en zone de développement), les ratios actuellement prévus par la loi sont relativement proches de ceux que souhaitent introduire les auteurs de ces deux objets à une exception près : les logements LUP non HBM. En effet, sur l'entier du périmètre du PAV, il en est prévu 18,55% contre 16,66% selon les vœux de ce projet de loi. En ce qui concerne la catégorie des logements locatifs libres (ZD-LOC), le projet de loi souhaite qu'ils représentent 33% des logements alors que la loi actuelle en prévoit 31,42%. S'agissant de la PPE, l'article 4A LGZD que les initiants souhaitent étendre au PAV en prévoit 20% alors que la planification actuelle du PAV en prévoit 20,16%. La seule différence sensible qu'il y a entre l'actuel article 4A LGZD et l'actuelle répartition prévue au PAV s'observe sur les logements LUP non HBM qui sont de 16,5% dans l'article 4A LGZD et de 29,84% dans le PAV.
- Selon les directives de l'OCLPF, les loyers maximaux autorisés pour un logement locatif libre sont de 6150 à 6800 francs par pièce par an. Un logement de cinq pièces s'élève donc en moyenne à 2 687,50 francs de loyer mensuel sans les charges. Pour les logements HM, les loyers maximaux autorisés sont de 5300 francs par pièce par an, ce qui revient à un loyer mensuel pour un 5-pièces de 2208 francs. Ces niveaux de loyers

correspondent aux moyens financiers de la classe moyenne. Il est donc erroné d'affirmer que le PAV ne prend pas en compte les besoins de la classe moyenne.

- Le RPSL considère donc que les catégories de logements au PAV sont encore plus ouvertes à la classe moyenne que les ratios prévus dans l'article 4A LGZD.
- Une autre différence significative qui existe entre l'article 4A LGZD et l'accord sur le PAV est le type de PPE qui y est prévu. En effet, alors que la loi PAV prévoit que les logements PPE restent en droit de superficie, l'article 4A LGZD exige que ces appartements soient en pleine propriété. Le mécanisme du droit de superficie permet de mettre en place des mécanismes et une régulation par l'Etat pour éviter l'implémentation de logiques spéculatives. Le RPSL croit donc déceler chez les dépositaires la volonté de laisser ces logiques spéculatives perdurer.
- Le prix de vente d'une PPE en droit de superficie est inférieur de 10% à celui d'une PPE en pleine propriété et de 25 à 50% inférieur à celui du marché libre au centre-ville.
- Le PAV est un instrument essentiel de la planification cantonale du logement ainsi que du logement social. Il s'agit donc d'une atteinte claire portée au logement social. Dans la mesure où le déclassement de terrain en zone agricole n'est ni possible ni souhaité, les terrains sur lesquels il sera possible de construire des logements subventionnés deviendront encore plus rares.

Le RPSL s'oppose donc à ce projet de loi et à la motion qui lui est adjointe.

### ***Questions de la commission***

**Question :** Un vote du Grand Conseil serait-il nécessaire pour vendre des terrains publics et transformer de la PPE en droit de superficie en PPE en pleine propriété ?

**Réponse :** C'est le cas comme on a pu le voir avec les Adrets, terrain propriété de la FPLC que le Grand Conseil a refusé de vendre. Cela ne semble d'ailleurs pas poser de problèmes aux acheteurs. En ce qui concerne l'importance de la PPE en droit de superficie, elle évoque l'importance du contrôle du prix. Il s'agit donc de PPE hors spéculation.

**Question :** Si une famille qui habite un appartement en PPE en droit de superficie dans le PAV veut s'agrandir, peut-elle vendre son appartement pour en acheter un plus grand ?

**Réponse :** C'est le cas. Sur une PPE en zone de développement en droit de superficie privée, il y a la possibilité de revendre à plus-value comme une PPE ordinaire au-delà des dix ans de contrôle. Dans une PPE en droit de superficie de l'Etat, ce n'est pas le cas. En effet, dans le cadre de la loi PAV, les droits de superficie prévoient le contrôle des prix sur toute la durée du droit de superficie. Elle précise que ce n'est pas le droit de superficie qui fait la différence. C'est le fait qu'il s'agisse de terrains de l'Etat et que celui-ci a souhaité réguler cela. Lutter contre la spéculation fait partie de ses obligations constitutionnelles.

### **Audition de la Fondation PAV**

*M. Robert Cramer, président, et M. Vinh Dao, directeur*

M. Cramer rappelle les éléments suivants concernant les buts et le fonctionnement de la Fondation PAV (FPAV) :

- La FPAV a pour mission d'appliquer les lois, les décisions du Grand Conseil et de réaliser les projets d'aménagement.
- Elle travaille en coordination avec la direction PAV et la Fondation des terrains industriels (FTI).
- Son travail consiste à acheter des droits de superficie dont sont titulaires les industriels, puis de les revendre aux acteurs intéressés à réaliser des projets d'aménagement. Ceci exige une bonne coordination avec les services de l'Etat, puisque ces derniers définissent l'échéance à laquelle a lieu la mise en œuvre des plans localisés de quartier (PLQ). Ceci demande également une certaine coordination avec la FTI, puisqu'elle a un rapport privilégié avec une bonne partie des industries qui sont installées sur le site. Elle peut ainsi les aider à libérer ces droits de superficie.
- Ses missions sont inscrites dans la loi qui institue la Fondation PAV adoptée à la fin de l'année 2019. Les membres de la fondation ont été nommés en février-mars 2020. Les statuts de la fondation ont ensuite été ratifiés par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> juillet 2020. Finalement, ce n'est qu'au mois de décembre que la fondation a pu être inscrite au registre du commerce. En ce début d'année 2021, la fondation est inscrite au registre du commerce, a un directeur général, mais n'a pas de locaux, pas de budget et pas d'argent.
- La fondation n'est pas là pour faire de la politique. Celle-ci est faite au niveau du Grand Conseil et des communes de Genève, Lancy et Carouge.

Pour le surplus, M. Carmer ajoute que la création de cette fondation a suscité beaucoup d'espoir chez les différents acteurs du PAV. C'est notamment

le cas parmi les constructeurs comme les promoteurs ou les coopératives ainsi que pour les industriels qui ont des projets de réaménagement et d'installation. Pour tous ces acteurs, l'élément le plus préjudiciable est l'incertitude. Leur confiance dans la réalisation du projet PAV pourrait se détériorer si les règles du jeu venaient à changer à nouveau. Cela risque d'être déstabilisant et de mener à des abandons de projets. La fondation souhaite donc éviter toute situation d'incertitude, afin de pouvoir mener une collaboration optimale avec les milieux immobiliers et industriels.

### ***Questions de la commission***

**Question :** Est-ce que le changement de proportion des catégories de logements aurait un impact sur la CPEG qui a obtenu des terrains dans le PAV dans le cadre de sa recapitalisation, et sur ses attentes de rendement ?

**Réponse :** La CPEG est un acteur important dans le cadre de l'opération qui se déroule actuellement aux Vernets et est très occupée par ce projet. Elle est peu désireuse d'ouvrir de nouveaux dossiers. A ceci s'ajoute le fait que les accords qui ont été passés entre l'Etat et la CPEG laissent beaucoup de portes ouvertes et indiquent que les terrains auxquels pourrait s'intéresser la CPEG sont des terrains pour lesquels il y a déjà des plans localisés de quartier en force. Ce projet de loi ne change donc pas fondamentalement la relation avec la CPEG. La CPEG n'est en tout état de cause pas intéressée par la construction de PPE.

**Question :** En quoi l'incertitude mentionnée plus haut est-elle problématique pour les locataires et les propriétaires du PAV ?

**Réponse :** Dans le PAV, la situation est généralement la suivante : la Fondation PAV est propriétaire du terrain. Celui-ci a été remis à un tiers par l'intermédiaire d'un droit de superficie pour une période relativement longue (généralement entre 30 et 50 ans). Le titulaire du droit de superficie est libre de développer des projets sur le terrain pendant la période prévue par ce droit de superficie. Sur ce droit de superficie dont il est titulaire, il construit généralement un immeuble. Dans cet immeuble, il peut soit exploiter une activité commerciale et/ou industrielle, soit louer ses surfaces à une/des entreprises qui les exploiteront. Le problème est que l'échéance du droit de superficie peut s'avérer trop lointaine, ce qui compromet la possibilité de réaliser les objectifs du PAV. Une possibilité consiste donc à racheter le droit de superficie à son propriétaire. Si celui-ci refuse au motif d'un renouvellement récent du contrat de bail à ses locataires ou parce qu'il doit amortir des travaux, le coût de rachat peut s'avérer élevé. Le titulaire du droit de superficie peut

arbitrer entre différentes options. La première consiste à cesser son activité et à compter sur le rachat de son droit de superficie afin de financer sa retraite. La seconde est de déménager dans un endroit plus adapté à son activité économique et de financer le déménagement avec l'argent obtenu par le rachat de son droit de superficie. La troisième option est qu'il soit approché par des promoteurs et qu'il négocie la vente de son droit de superficie en échange de la garantie d'un logement dans l'immeuble qui va être construit. Il faut cependant qu'il sache si son départ pourra advenir prochainement. S'il y a de l'incertitude, cela ne fonctionne pas.

**Question :** Quelle est de leur point de vue la différence entre des PPE en droit de superficie et des PPE en pleine propriété ?

**Réponse :** La PPE en droit de superficie a un avantage et un inconvénient. L'avantage est que cela coûte moins cher. L'inconvénient est qu'à l'échéance du droit de superficie, le bien revient au propriétaire du terrain. Ceci implique la perte de la plus-value foncière.

**Question :** Les acquéreurs ont-ils des difficultés à obtenir des prêts bancaires et des prêts hypothécaires pour de la PPE en droit de superficie ?

**Réponse :** La fondation n'a pas le recul nécessaire pour répondre à cette question.

**Question :** Quels sont les acteurs qui vendent et quels sont ceux qui achètent ?

**Réponse :** cela dépend de l'affectation future du terrain. Les acteurs en présence sont très divers. Il y a des caisses de pensions, des fonds d'investissement, des promoteurs... L'objectif pour la Fondation PAV n'est pas de racheter l'ensemble des droits de superficie, mais de s'assurer que la libération des terrains se fasse. Il y a également différents types d'acquisitions. Par exemple, certaines sociétés rachètent la société titulaire du DDP et non le DDP en tant que tel.

**Question :** Comment assurer la cohérence de la réalisation du PAV ?

**Réponse :** La cohérence est donnée par la loi et par les outils de planification comme les plans localisés de quartier. Les développeurs doivent s'inscrire dans ce cadre. Le travail de la fondation consiste à récupérer la maîtrise foncière et à acheter les terrains en droit de superficie que détiennent les industriels, puis de les mettre à disposition de ceux qui vont construire les immeubles d'habitation. Ce schéma est cependant assez théorique. Dans la

pratique, celui qui veut construire l'immeuble rentre souvent directement en contact avec le titulaire du DDP sans passer par l'intermédiaire de la fondation. La fondation s'assure cependant que ce qui est conclu entre les deux privés le soit dans le respect des PLQ et des politiques publiques menées par l'Etat et les communes.

**Question :** Les PLQ sont-ils développés de manière à ce que ceux qui font des transactions sachent à quoi s'en tenir ?

**Réponse :** Il y a déjà un plan directeur du PAV qui définit ce qui sera réalisé dans chaque secteur du PAV. Cette image s'affine au fil des discussions et localement à travers les PLQ. Les opérateurs fonciers se renseignent depuis des années afin de savoir ce qu'ils peuvent y faire.

**Question :** Est-ce que, sur le long terme, la PPE en droit de superficie ne risque pas de coûter plus cher à l'acquéreur, bien que le prix d'achat soit inférieur à de la PPE en pleine propriété ? Peuvent-ils donner une estimation du prix de la PPE en droit de superficie, qui tienne compte du niveau de la rente qui serait fixée dans le droit de superficie ?

**Réponse :** La différence entre la PPE en droit de superficie et la PPE en pleine propriété est la question de l'accessibilité. La PPE en DDP est moins chère à l'achat et donc accessible à un plus grand nombre. A sa connaissance, la rente de superficie est considérée par l'administration fiscale comme une charge PPE.

**Question :** Est-ce que le dédommagement à l'échéance du droit de superficie comprendra une partie de la plus-value de la construction ?

**Réponse :** La Fondation n'a pas, pour l'heure, de réponse à apporter à cette question, puisque ce cas de figure ne s'est pas encore présenté.

**Question :** Est-ce que la durée des DDP des appartements PPE sera de 99 ans ?

**Réponse :** Ils n'ont pas encore conclu un seul contrat de DDP et ne peuvent donc pas affirmer sur combien de temps ceux-ci s'étendront. Par ailleurs, les prochaines transactions qui les attendent ne concernent pas des ventes de PPE en droit de superficie. Il s'agit d'une question qui est actuellement discutée au sein de la fondation.

**Question :** A combien s'élève le prix du mètre carré pour la PPE en droit de superficie ?

**Réponse :** Il s'élève à 5500 francs en DDP contre 6500 francs en pleine propriété. Un des risques liés à la PPE en pleine propriété est la nécessité du vote d'une loi d'aliénation par le Grand Conseil qui crée de l'incertitude pour l'acquéreur.

**Question :** Est-ce que la Fondation PAV statue sur toutes les ventes de DDP entre privés ? Malgré les discussions préliminaires entre les acquéreurs et les vendeurs, est-ce toujours le conseil de la fondation qui donne le feu vert pour la vente ?

**Réponse :** C'est le cas, le conseil de la fondation fixe également les conditions d'exercice de ce nouveau droit de superficie.

### **Audition du département du territoire**

*M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, et M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale de l'OAC et directrice à la direction Praille Acacias Vernets*

M. Hodgers rappelle en préambule que le Conseil d'Etat avait choisi de faire appel au référendum extraordinaire pour recueillir l'avis de la population sur ce plus grand projet de mutation urbaine du canton de Genève, de Suisse et l'un des plus grands d'Europe. La population a voté sur la modification de la loi PAV et elle a pu se prononcer sur deux points. Le premier est le ratio qui est passé de 1 logement/1 emploi à 2 logements/1 emploi. Le second ratio avait assoupli le nombre de logements d'utilité publique pour introduire des logements en PPE, y compris sur des terrains publics.

S'agissant du projet PAV d'une manière générale, M. Hodgers rappelle les points suivants :

- A l'exception du PAV, les ratios de catégories de logements en zone de développement (art. 4A LGZD) s'appliquent de la même manière aux parcelles publiques et aux parcelles privées.
- Le quartier de l'Etoile du PAV, en zone ordinaire, détient les plus hautes densités du PAV. Il y a de nombreuses constructions verticales et même une tour qui culmine à 170 mètres. Celles-ci sont notamment orientées vers le secteur tertiaire. Ceci est le résultat de l'accord sur le PAV de 2011.
- La loi d'origine sur le PAV avait été rédigée de telle manière qu'il y avait une obligation de construire des LUP à l'Etoile, même en zone ordinaire. Avec la révision de la loi en 2018, l'idée d'imposer la construction de LUP

en zone ordinaire a été abandonnée. Dans cette zone, le nombre de LUP est passé de 66 à 0%.

- Dans les zones de développement du PAV, les pourcentages de LUP, en 2018, sont passés de 66 à 62%.
- De ce fait, sur l'ensemble du PAV (zone ordinaire et zone de développement), le nombre de LUP est passé, suite à la révision de 2018, de 66% à 54%.
- Il rappelle que les règles du jeu ne sont pas les mêmes sur les terrains publics et sur les terrains privés. Dans le PAV, l'accord initial qui est maintenu dans la loi actuelle et que ce projet de loi remet en cause prévoit 0% de LUP et 0% de locatif obligatoire sur les terrains privés. Avec ce projet de loi, la règle des trois tiers s'appliquerait aussi sur les terrains privés. Ceux-ci ne pourraient plus faire qu'un tiers de PPE alors qu'ils peuvent actuellement en faire 100%.
- Un tableau à double entrée permet de visualiser les quatre situations foncières possibles. La plus fréquente ce sont les terrains publics en zone de développement (64% des surfaces du PAV). Viennent ensuite les terrains publics en zone ordinaire. Il n'y a dans ce cas pas d'obligation de construire du LUP et du locatif, mais, puisqu'il s'agit de terrains publics, il n'y a pas de cession et donc pas de PPE en pleine propriété. Sur les terrains privés (qu'ils soient en zone ordinaire ou en zone de développement), il n'y a pas non plus d'obligation de construire des appartements locatifs (libres ou subventionnés). Il est possible de faire de la PPE en pleine propriété sur les terrains privés en zone de développement, mais la loi Longchamp s'y applique contrairement à la zone ordinaire. Les terrains privés en zone ordinaire font donc l'objet d'un droit de regard moindre de l'Etat et d'une liberté accrue. Il rappelle toutefois que les terrains privés en zone ordinaire sont rares.

Sur le PL 12934 M. Hodgers relève les points suivants :

- Il remet en cause la décision populaire récente obtenue en 2018 avec un score assez large. S'il est légalement possible de remettre en question une loi, toutefois la question de la légitimité de revenir dessus aussi rapidement se pose. Le Conseil d'Etat soutient donc la loi actuelle qui permet de travailler efficacement.
- Il faut distinguer les différents types de LUP. Le HBM est différent du HM et du LUP 4 (sans subventions). L'amplitude des publics cibles visés par les différentes catégories de LUP est plus importante que pour du logement social au sens strict.

- Il est vrai que la proportion de LUP prévue dans le PAV n'existe pas dans les autres projets urbanistiques, ce qui découle notamment de raisons historiques et du fait que le foncier est essentiellement public. Il ne prétend toutefois pas qu'il ne faille faire que du LUP sur du foncier public, car il considère que la question de la mixité sociale est primordiale et qu'elle doit être traitée indépendamment du foncier. Il faut un équilibre dans tous les quartiers.
- Le Conseil d'Etat s'en tient donc à la loi actuelle mais, si les parlementaires trouvent une majorité pour aller de l'avant sur une nouvelle modification de la loi PAV, le Conseil d'Etat se pliera à la volonté du Grand Conseil.
- Ce projet de loi met les terrains publics et les terrains privés à la même enseigne et abolit ainsi le statut spécial du PAV, en lui appliquant le même régime que celui qui prévaut dans les autres projets du canton. Ce faisant, il remet également en cause l'accord historique sur le PAV qui avait vu les acteurs politiques considérer qu'il était normal de proposer davantage de LUP sur les terrains publics qu'ailleurs.
- Le PAV est actuellement en train de se faire. Il y a une consultation publique pour Acacias 1 et une remise à ciel ouvert de la Drize. Il ne faudrait pas qu'il y ait de nouveaux conflits politiques sur ce secteur.  
S'agissant de la motion 2748, M. Hodgson rappelle que :
- La motion demande une modification de loi PAV qui est une loi de modification de zone. Cela nécessiterait un processus de consultation des trois conseils municipaux (Lancy, Carouge, Ville de Genève) avant que le parlement ne puisse procéder au vote final. Le parlement est tenu de suivre ce processus, qui fait partie des exigences prévues par le droit fédéral et s'impose aux législateurs. Si les parlementaires le souhaitent, le Conseil d'Etat fera donc une enquête technique, une enquête publique et une consultation à cette fin.
- La deuxième invite de la motion est anticonstitutionnelle. Un projet de loi modifiant les limites de zones ne peut pas être en même temps un projet de loi d'aliénation des biens publics. Cela nécessite un projet de loi ad hoc. Ce n'est pas la même matière juridique. L'un d'entre eux aborde l'urbanisme (modification des limites de zones), tandis que l'autre aborde la question du patrimoine financier de l'Etat. Il s'agit de deux questions différentes. Le Conseil d'Etat ne pourra donc pas remplir cette invite, car il y a une impossibilité légale.

### **Question des commissaires**

**Questions :** Combien de temps prendrait la procédure de consultation obligatoire pour une modification de zone et quel serait l'impact sur le développement du PAV ? Est-ce que l'acceptation de ce projet de loi pourrait l'interrompre ?

**Réponses :** On peut évaluer à deux ans la durée d'une modification de zone. Il s'agit de la même procédure que lors de la dernière modification de la loi PAV. Les projets de PLQ pourraient théoriquement avancer. Il n'y a pas de blocage légal en cas de nouvel accord, mais une haute conflictualité pourrait toutefois déteindre sur les PLQ.

**Question :** Est-ce qu'une révision des ratios entraînerait une révision des PLQ ?

**Réponse :** Ce n'est pas le cas.

**Question :** Est-ce que le Conseil d'Etat a fait des projections sur les recettes fiscales engendrées par les différentes variantes de projet du PAV ?

**Réponse :** Une projection des recettes fiscales, notamment communales, avait été faite lors de la révision de la loi sur la PAV de 2018. Il avait lui-même été surpris de constater que le PAV s'amortissait en une génération au lieu de deux avec la loi actuelle grâce à la modification de 2018. Cette nouvelle version apporte une légère amélioration, mais elle n'est pas aussi massive. Ces chiffres méritent toutefois d'être affinés. Il peut également y avoir certains biais dans les données utilisées, comme en témoigne l'évaluation des revenus médians des propriétaires de PPE qui comprenait aussi les propriétaires de villas.

**Question :** Eu égard à la crise du logement, la priorité ne devrait-elle pas être mise sur la production de logements accessibles plutôt que sur l'équilibre des plans financiers des quartiers ?

**Réponse :** La position du Conseil d'Etat est claire et réside dans l'accord sur le PAV de 2018. Il est d'accord avec les revendications des milieux des locataires qui consistaient à éviter que des frais de libération de fonciers importants se retrouvent à la charge des locataires dans des proportions trop élevées. Il y a en effet un arbitrage à effectuer entre ce qui relève de la charge du locataire et ce qui relève de la charge du contribuable. M. Hodgers rappelle qu'il y a de nouveaux éléments à prendre en compte et notamment les coûts liés à la transition écologique. Il considère que l'espace public est à la charge de la collectivité. A l'heure actuelle, le PAV est essentiellement du domaine

privé à l'exception des voiries. L'idée est que cela change à terme et qu'il y ait 50% d'espaces publics dans ces quartiers. La loi actuelle permet un amortissement sur vingt ans. L'aval des communes pour en modifier la teneur est nécessaire puisque deux tiers des coûts liés à l'aménagement sont de leur ressort, tandis que seul un tiers est couvert par le canton. Dans l'aménagement de certains quartiers, les privés ont eu beaucoup de liberté dans l'aménagement de l'espace public. L'idée est d'éviter cela dans le cadre du PAV, afin d'avoir un aménagement cohérent. Cela a évidemment un coût, mais l'objectif en vaut la peine.

### **Audition de l'Association des promoteurs constructeurs (APCG)**

*M. Romain Lavizzari, président, M. Phillipe Angelozzi, secrétaire général*

L'APCG est favorable à cette proposition qui vise à appliquer l'art. 4A, qui a fait l'objet d'un consensus au cours de l'été dernier, et à abolir le statut spécial du PAV. En voici les raisons :

- Lors de la votation de 2018, l'enjeu de la mixité sociale avait été questionné et l'APCG considère que concentrer des catégories de logements de façon trop importante dans un même périmètre n'est pas la bonne solution.
- L'APCG considère que l'application de l'article 4A LGZD permettait de mieux prendre en compte les besoins de la classe moyenne et devrait à ce titre également s'appliquer au PAV.
- Une des contraintes majeures dans le quartier Praille-Acacias-Vernets sera la valeur du foncier qui est très élevée dans le PAV en raison du rachat des droits de superficie, de la relocalisation des entreprises et des frais de dépollution. Dans ce contexte, concentrer des pourcentages importants de logements subventionnés pose problème, car cela limite les possibilités de la péréquation qui permettent de financer la construction de ces logements sociaux.
- Le fait de rééquilibrer les pourcentages de catégories de logements selon le nouvel article 4A va permettre d'avoir une certaine marge de manœuvre dans l'appréciation globale des budgets et de développer la qualité des projets et notamment la qualité des aménagements extérieurs.

#### ***Questions des commissaires***

**Question :** Qui prend en charge les frais de dépollution ?

**Réponse :** Tous les coûts en lien avec une opération immobilière en zone de développement font l'objet d'un contrôle de l'OCLPF. Tout ce qui est

intégré et intégrable dans le plan financier fait partie de la structure financière de l'opération et la dépollution du sol en fait partie. Elle se retrouve ensuite de façon indirecte dans les futurs loyers des habitants.

**Question :** Sachant qu'il y a actuellement 80% de locataires, est-ce qu'une proposition de PPE supérieur à 20% répond réellement aux besoins de la population ?

**Réponse :** Aujourd'hui, lorsque 50 appartements sont mis en vente, environ 800 personnes souhaitent se porter acquéreuses. Il y a donc une grosse demande et de nombreuses personnes souhaitent devenir propriétaires. L'APCG est consciente qu'il y a des enjeux politiques, mais ne souhaite pas se positionner. Elle est favorable à cette loi, car elle va introduire plus de mixité et va ainsi être bénéfique pour la libération des terrains et la qualité des aménagements extérieurs. Il y a certainement un débat politique sur la PPE, mais tout ce que l'APCG peut dire est qu'il y a une demande. Il y a une conjoncture favorable des prix pour que la classe moyenne puisse y accéder et cette loi permettra de donner de l'air aux plans financiers, parce que c'est là qu'il y a le phénomène de péréquation.

**Question :** L'attribution des logements en PPE est souvent perçue comme peu transparente. Y a-t-il des critères objectifs et publics qui règlent les procédures d'attribution des logements en PPE ?

**Réponse :** Il y a des critères définis. Trois d'entre eux sont la proximité, le lieu de travail et le nombre de personnes dans le logement. Il rappelle que la loi Longchamp tente d'éviter la reproduction de certains choix d'attribution moralement contestables qui avaient pu être faits à l'époque. Il y a une transparence, mais l'arbitrage est parfois difficile, au point de parfois recourir au tirage au sort. L'APCG estime qu'une personne fortunée a tendance à acheter en dehors de la zone de développement, car même si la qualité s'améliore, il s'agit de typologies particulières. Il ajoute qu'en général le taux d'occupation est respecté et l'association veille à ce qu'une personne seule ne loge pas dans un appartement de six pièces.

**Question :** Est-ce que l'APCG est d'accord avec l'affirmation que les PPE en droit de superficie sont moins chères que les PPE en pleine propriété ?

**Réponse :** Non, selon l'APCG, le droit de superficie coûte plus cher. Pour véritablement y répondre, il faudrait être capable de se projeter dans cinquante ou cent ans, ce qui est difficile. Le droit de superficie implique de nombreuses charges comme la rente de superficie et l'amortissement exigé par les

établissements bancaires à cause du droit de retour à la fin du DDP. A court terme, il n'y a pas de différence avec la pleine propriété puisqu'il y a également un amortissement pour cette dernière. Cependant, ce dernier s'arrête après un certain degré d'endettement, ce qui n'est pas le cas pour le droit de superficie. Sur le long terme, la PPE en droit de superficie est donc plus chère qu'en pleine propriété.

**Question :** Lors des discussions sur le nouvel article 4A LGZD, il avait été avancé que trop peu de logements locatifs libres pour la classe moyenne avaient été construits au cours des dernières années (17% en zone de développement). Quelles en sont les raisons ? Est-ce que cela dénote d'un manque de volonté politique de défendre les intérêts de la classe moyenne ?

**Réponse :** Il est difficile d'en discerner les raisons, mais une hypothèse pourrait être la demande conséquente de PPE. Il est toutefois excessif de prétendre que cela démontre un désintérêt pour les besoins de la classe moyenne. De plus, la classe moyenne est un concept vaste, difficile à définir. La prise en compte de la classe moyenne dans son ensemble n'a cependant pas bien été appréhendée.

**Question :** Est-ce que les investisseurs et constructeurs qu'ils représentent craignent l'incertitude qu'une nouvelle modification de la loi PAV pourrait engendrer ?

**Réponse :** Ce n'est pas le cas au vu des discussions qu'ils ont pu avoir avec des membres impliqués à titre de mandataires ou d'investisseurs.

**Question :** Y a-t-il la même demande pour les appartements en DDP en zone ordinaire qu'en zone de développement ?

**Réponse :** Il y a aussi une demande pour la PPE en zone ordinaire. De nombreuses personnes souhaitent devenir propriétaires. Il faut cependant souligner que la PPE en zone ordinaire dans le PAV ne s'adressera pas à la même catégorie de la population que celle de la zone de développement. Les prix sont largement supérieurs en zone ordinaire.

## **Audition de l'association Pic-Vert**

### ***M. Andreas Fabjan, membre du comité***

M. Fabjan formule d'abord les remarques suivantes sur la forme :

- La deuxième invite prévoit que le projet de loi doit être modifié afin que les PPE soient en pleine propriété. L'association est favorable au principe,

mais il lui semble singulier de vouloir prévoir cette exigence dans le projet de loi PAV alors que l'objectif prévu par la première invite est d'expurger la loi PAV de toutes ces précisions. Il serait donc plus logique de prévoir cela dans une modification de loi.

- La troisième invite prévoit d'abroger l'art. 4A, al. 4, lettre b et l'art. 4B LGZD. Il s'agit d'une invite redondante, car ceci est prévu dans le PL 12934. L'articulation des deux crée donc de la confusion. Soit le PL 12934 est accepté et cette invite n'a pas de sens, soit cette invite est prévue dans le projet que le Conseil d'Etat doit proposer et, dans ce cas, il n'y a pas de raison qu'il y ait un autre projet de loi qui prévoient la même chose.

M. Fabjan formule ensuite les remarques suivantes sur le fond :

- Le PL 12934 a pour but d'abroger l'article 4B de la LGZD. Cette disposition prévoit les proportions des différentes catégories de logements à réaliser dans le PAV (qui diffère de celle prévue dans les autres zones de développement).
- Cet article s'applique uniquement aux logements construits dans le périmètre PAV, sur toutes les parcelles qui sont propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public situées en zone de développement. Ainsi, il ne s'applique pas à des parcelles détenues par des privés ni à des parcelles situées en zone ordinaire. Ceci est important, car la LGZD s'applique de manière générale à toutes les parcelles situées en zone de développement, qu'elles soient en mains publiques ou privées. Si l'art. 4B est abrogé et que l'art. 4A s'applique, cela signifie que les parcelles détenues par des privés en zone de développement dans le PAV auront des obligations en matière de catégories de logements qu'elles n'ont pas à l'heure actuelle.
- La grande majorité des parcelles est située en zone de développement et est détenue par des collectivités publiques. Cela représente 78% des logements qui seront construits au PAV, soit 9700 logements sur les 12 400 prévus. Celles-ci sont concernées par l'art. 4B LGZD. Il y a également les parcelles en zone ordinaire, privées et publiques. Ces deux types sont marginaux en termes de quantité de logements et ne sont pas visés par le projet de loi. En revanche, les parcelles privées en zone de développement sont concernées par ce projet de loi, car bien qu'elles ne figurent pas à l'art. 4B, l'art. 4A leur sera applicable. Ce sont près de 1600 logements (800 appartements en PPE et 800 appartements en ZD-LOC) qui sont concernés par cette problématique, soit 13% des logements qui doivent être construits dans le

périmètre. C'est quasiment la totalité des PPE en pleine propriété qui peut être réalisée dans le PAV qui est concernée par ce projet de loi.

- La PPE en droit de superficie pose un certain nombre de problèmes. Des études ont montré que les exigences d'amortissement prévues par les banques rendent les frais mensuels supérieurs à la PPE en pleine propriété.
- Le régime actuel date de 2011 et il n'a été que légèrement revu en 2018. Près de dix années se sont écoulées et une mise à jour est donc nécessaire.
- Les proportions prévues actuellement ne répondent pas à la définition d'une saine mixité telle qu'entendue par la majorité des partis politiques il y a moins d'une année.
- Le parc de logements à caractère social (LUP, LGL logements détenus par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP)) excède actuellement 20%. Il relève également que la part de LUP va mécaniquement augmenter, car le nouvel art. 4A s'applique à tous les terrains en zone de développement, ce qui n'était pas le cas avant. D'autre part, l'art. 4A a augmenté à un tiers le nombre de LUP qui doivent être réalisés en zone de développement.
- Le taux de vacance des logements locatifs augmente. Le marché locatif se détend et cela justifie une offre accrue de logements en PPE pour lesquels la demande est conséquente. Il cite l'exemple du quartier de l'Etang où la grande majorité des logements a trouvé des acquéreurs.
- Les coûts induits par les opérations de relogement des entreprises présentes sur le site seront élevés. Il est donc nécessaire d'avoir des plans financiers qui tournent et, pour ce faire, de réduire le nombre de logements sociaux. Pour toutes ces raisons, il lui paraît justifié de procéder à la modification qui leur est proposée.
- La PPE en pleine propriété est donc la portion congrue de l'ensemble des logements qu'il est prévu de réaliser dans le périmètre.
- La PPE en pleine propriété implique de vendre le terrain et un vote du Grand Conseil, conformément à l'art. 98 de la constitution. Il lui paraît contradictoire d'inscrire ce principe dans le PL de déclassement du PAV.

M. Fabjan propose les amendements suivants :

1. Inscrire la pleine propriété dans l'art. 4A LGZD, plutôt que dans la loi PAV, en précisant que le minimum de 20% qui doit être réalisé doit l'être en pleine propriété. Cela lui semble plus clair en termes de structure, puisque c'est la LGZD qui définit les différentes catégories de logements. Il est plus simple et plus conforme à la systématique légale de prévoir à l'art. 4A LGZD que la PPE doit être réalisée en pleine propriété.

2. Modifier la lettre b de l'art. 4A al. 4 qui prévoit que toutes les parcelles qui ne sont pas propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public ne sont pas visées par la présente disposition. Cette formulation n'est rien d'autre que celle qui figure actuellement à l'art. 4B et qu'il s'agit de supprimer. De cette manière, le statut de ces parcelles n'est pas touché, l'article 4A LGZD ne s'y appliquerait pas, ce qui préserverait un nombre plus élevé de PPE en pleine propriété. Ainsi, le statut des parcelles privées reste inchangé en zone de développement.

### ***Question des commissaires***

**Question :** L'Association Pic-Vert a rappelé que la vente de terrains publics nécessite le vote d'une loi par le Grand Conseil. Ne craint-elle pas que cela ne bloque ou ne retarde la réalisation de l'ensemble du PAV ainsi que des logements en PPE ? Le vote du Grand Conseil prolonge en effet la procédure et celui-ci peut éventuellement être soumis à un référendum.

**Réponse :** M. Fabjan ne nie pas que ce risque existe. Cela nécessitera une certaine pédagogie pour expliquer les enjeux. Les premiers projets concrets feront l'objet de débats quant à l'opportunité ou non de vendre ces parcelles. Toutefois, un tel projet doit respecter l'ensemble des proportions prévues par l'art. 4A. Si la PPE est bloquée, c'est l'ensemble des typologies qui le seront également. Il y a donc théoriquement un risque de blocage complet, mais celui-ci doit être minimisé dans la mesure où des logements pour l'ensemble des catégories de la population peuvent être réalisés. Il doute qu'une majorité de la population opte pour un blocage complet au motif qu'il y a 20% de PPE. En revanche, la mise en place de la PPE permettra d'améliorer les plans financiers.

### **Audition de l'ASLOCA**

***M. Alberto Velasco, président, et M. Christian Dandrès, membre du secrétariat juridique***

M. Velasco rappelle les éléments contextuels suivants :

- L'accord sur le PAV de 2011 était le fruit d'un compromis entre l'Etat et le comité référendaire composé de l'ASLOCA, du Parti socialiste et de la CGAS, accord validé à l'unanimité du Grand Conseil.
- En 2018, l'ASLOCA a consenti à intégrer un petit pourcentage de PPE sur les terrains publics en zone de développement du PAV en contrepartie d'une augmentation du nombre de logements par rapport aux emplois et à la condition que ces logements PPE restent en droit de superficie. Ce

nouvel accord, validé par une majorité parlementaire, a par ailleurs été soutenu par une large majorité de la population.

- En 2020 finalement, l'ASLOCA ne s'est pas opposée à l'accord interpartis sur l'article 4A LGZD à la condition que les terrains du PAV en soient exclus et que soient gardées les catégories de logements prévues dans la loi PAV et validées par le peuple.

Sur le fond du projet de loi, MM. Velasco et Dandrès indiquent :

- Que les personnes en mesure d'acheter un logement peuvent également en louer un. L'inverse n'est en revanche pas vrai. Il est donc essentiel que les pourcentages de logements construits correspondent à la réalité économique des Genevoises et Genevois de manière à répondre à leurs besoins en logements. C'est d'autant plus vrai sur les terrains publics.
- Que le marché locatif est extrêmement tendu, ce qui conduit à une augmentation des loyers.
- Que les termes des accords conclus (et pour certains validés par le peuple) doivent être respectés.
- Que le DDP permet d'avoir une accessibilité accrue aux PPE grâce à la réduction des prix de vente. Le droit de superficie permet par ailleurs à l'Etat de s'assurer que cette accessibilité soit garantie sur le très long terme. Ceci permet à la génération actuelle d'y vivre, mais peut également servir les générations futures.
- Que maintenir les PPE en droit de superficie se justifie, car il s'agit de terrains qui sont la propriété de l'Etat. Le système a été érigé de cette manière afin de proposer, sur des terrains publics, des logements qui n'étaient pas accessibles à certaines populations sur des parcelles privées.
- Concernant la question de la mixité sociale, que la loi actuelle spécifie que les ratios doivent être garantis par secteurs. Cela permet d'éviter une uniformisation dans un secteur particulier. De plus, les différentes catégories de logements qui sont comprises dans les LUP correspondent à la situation financière d'une grande majorité de la population. Un nombre relativement restreint de personnes en sont exclues.

### *Question des commissaires*

**Question :** Les auditionnés ont évoqué des droits de superficie allant jusqu'à 99 ans. Pourtant, à l'issue de l'audition du conseiller d'Etat, il est apparu que la durée n'avait pas encore été définie.

**Réponse :** La durée d'un droit de superficie peut aller jusqu'à 99 ans, mais la question n'a effectivement pas été réglée dans l'accord. Il pourrait être

intéressant pour la commission d'interpeller le Conseil d'Etat sur cette question ainsi que sur le contenu des droits de superficie. Dans le cadre de l'accord de 2018, deux aspects n'ont pas pu être réglés. Il s'agit notamment du contenu des droits de superficie et celui des frais liés à la libération des terrains. Une durée d'un siècle est énorme. Avec une si grande échéance, il est difficile de prévoir ce qu'il adviendra à la fin du droit de superficie. L'Etat peut céder les terrains ou reconduire le droit de superficie. Cette question n'apparaît pas dans les rapports qui étaient annexés au projet de loi. Il s'agit donc d'un aspect qui est ouvert. Le seul aspect qui n'est pas ouvert dans le droit de superficie est que les terrains restent la propriété de l'Etat. En raison de la poursuite de l'intérêt public, l'Etat aurait la possibilité d'appliquer une certaine contrainte sur la propriété. L'ASLOCA n'était initialement pas pour l'introduction de PPE dans le PAV. Elle l'a finalement acceptée, car l'accord permettait par ailleurs de construire plus de logements. L'idée était qu'à partir du moment où le nombre de logements subventionnés et locatifs restait inchangé, le gain de logements supplémentaires dégagé par la modification du ratio emplois/logements pouvait être affecté en partie à de la PPE, tant qu'elle était en droit de superficie.

### **Audition des Villes de Genève, Lancy et Carouge**

*M<sup>me</sup> Frédérique Perler, maire de la Ville de Genève, M. Damien Bonfanti, conseiller administratif de la Ville de Lancy, et M<sup>mes</sup> Stéphanie Lammar et Sonja Molinari, conseillères administratives de la Ville de Carouge*

M<sup>me</sup> Lammar rappelle que leurs trois communes seraient impactées par ces objets puisque le PAV s'étale sur leurs trois communes. S'agissant de la mixité sociale, M<sup>me</sup> Lammar rappelle que l'art. 4B LGZD prévoit déjà une mixité sur ce territoire du PAV. Elle ajoute que de la PPE est d'ores et déjà présente dans le PAV, notamment dans le quartier de l'Etoile. Par ailleurs, les « LUP » ne sont pas une catégorie uniforme, mais englobent des types de logements subventionnés susceptibles de répondre à une large part de la population. Les besoins de presque toutes les catégories de la population sont couverts, des plus faibles revenus jusqu'aux revenus les plus élevés.

S'agissant de la mixité souhaitée par la Ville de Carouge, M<sup>me</sup> Lammar ajoute que les coopératives d'habitation y jouent un rôle important. Dès lors, la classe moyenne ne sera pas la grande oubliée par le régime prévu aujourd'hui dans le PAV comme le laisserait entendre ce PL.

M<sup>me</sup> Lammar relève également que les LUP ne sont pas des logements de moins bonne qualité que les PPE. Enfin, les obligations communales sont les

mêmes pour les personnes qui logent dans des LUP que pour les personnes qui logent dans des PPE. Les habitant-e-s de ces deux types de logements utilisent tout autant les infrastructures communales, de sorte que les obligations de la commune au niveau de ses infrastructures sont les mêmes qu'il y ait des LUP ou de la PPE.

M<sup>me</sup> Molinari déclare que la commune de Carouge se retrouve dans une situation fiscale un peu particulière. En effet, il y a une partie importante des rentrées fiscales de la commune qui proviennent de personnes n'habitant pas Carouge, mais qui y travaillent pour un ratio de 60 à 40%. Le type de développement actuel prévoit de pouvoir maintenir une assiette fiscale favorable et qui permet d'aller de l'avant dans la réalisation de ce projet avec une certaine sérénité. Elle ajoute que la loi actuelle sur le PAV est l'aboutissement d'un compromis, le fruit d'un processus démocratique important et qui a pu asseoir une certaine sérénité dans les débats, notamment pour les villes mais aussi pour les entrepreneurs et les personnes qui vont développer le PAV.

M<sup>me</sup> Perler soutient l'entièreté des arguments développés par ses collègues de Carouge. La crainte de la Ville de Genève est le risque de ralentir tout le processus du développement du PAV qui commence à s'installer avec la soumission de plusieurs plans localisés de quartier.

Elle rappelle qu'un rapport du canton de Genève sur la mise en œuvre de la loi sur les logements d'utilité publique fait état de 10% de LUP alors que l'obligation légale s'élève à 20% de LUP. Ce projet de loi nuirait à la poursuite de cet objectif.

M. Bonfanti indique que la motion 2748 et le PL 12934 n'ont que peu d'impact sur le territoire lancéen, sauf en ce qui concerne le projet de Porte Sud et d'autres affectations prévues dans le PAV. Sans revenir sur ce que ses collègues ont mentionné précédemment, il soulève que le remplacement de la PPE en droit de superficie par de la PPE en pleine propriété serait selon lui une erreur, car cela réduirait l'accessibilité de ce type de logements, les prix en pleine propriété étant plus élevés.

### *Questions des commissaires*

**Question :** Quels impacts aurait l'acceptation de ces objets en termes de délai de mise en œuvre et d'adaptions des projets existants ?

**Réponse :** Des modifications remettraient en jeu la répartition et les investisseurs qui se profilent. Si on diminue de 2000 logements LUP, ça veut dire que des fondations cantonales, des caisses de pension et des coopératives ne pourront pas espérer autant de droits à bâtir que prévu. A cela s'ajoutent de

probables recours et initiatives venant de la population. En particulier, le risque de référendum n'est pas négligeable et engendrerait du retard sur les projets du PAV.

**Question :** D'où leur vient l'information qu'il y aura beaucoup de PPE dans le quartier de l'Etoile ?

**Réponse :** Aujourd'hui, rien n'est fixé dans le marbre mais, à partir du moment où l'Etoile est en zone ordinaire, il y a fort à parier qu'il y aura de la PPE dans ce quartier. C'est notamment ce qui ressort de discussions informelles avec certains acteurs du périmètre. C'est en effet en zone ordinaire que les promoteurs peuvent faire le meilleur bénéficiaire et c'est donc souvent là qu'est prévue de la PPE.

**Question :** Est-ce que l'ensemble des logements communaux de Carouge et de Lancy sont des LUP ?

**Réponse :** S'agissant de la Fondation immobilière de la Ville de Carouge, ce n'est pas forcément le cas. Les statuts de la fondation ne spécifient pas que ça doit obligatoirement être du LUP. Il y a pas mal d'immeubles déjà construits qui sont sortis du système HLM. C'est donc théoriquement du loyer libre mais, en pratique, les loyers sont restés très abordables.

**Question :** Pourquoi ne pas faire la démarche pour que ces logements soient « LUPisés » pour contribuer à l'intérêt public ?

**Réponse :** Les futurs logements de la Fondation immobilière seront en grande partie du LUP. La Fondation immobilière de Carouge est indépendante de la Ville de Carouge. C'était une volonté de la fondation de ne pas se lier les mains en s'interdisant de construire d'autres logements que du LUP. Dans les faits, la majorité des logements de la Fondation immobilière sont des LUP.

**Question :** Est-ce que le positionnement des trois communes sur ces objets est une position unanime des Conseils administratifs des trois communes ?

**Réponse :** Il s'agit de la position de la majorité des CA.

**Question :** En quoi les propos des conseillères administratives de la Ville de Carouge sur la fiscalité concernent-ils ce PL 12934 et cette motion 2478 qui n'ont pas d'impact sur la répartition entre logements et locaux commerciaux ?

**Réponse :** Selon ce qu'elle a pu lire dans l'exposé des motifs du PL ainsi que dans la presse, il est mentionné qu'aujourd'hui, les communes se plaignent

de ne pas avoir assez de moyens financiers pour réaliser le PAV. Or, l'augmentation des logements PPE et la réduction des LUP n'auraient que peu d'impact sur les recettes fiscales de la Ville de Carouge puisqu'une partie importante provient non pas des résidents mais des travailleurs sur la commune.

**Question :** Sur quoi se basent les auditionnés pour affirmer que l'insécurité juridique qui serait induite par ces deux textes serait susceptible de dissuader des investisseurs potentiels ?

**Réponse :** Il est particulier de faire voter la population sur une loi, puis, 3 ans plus tard, le parlement en vote une autre qui change la répartition. Changer d'avis sans arrêt pose problème. Il y a des promoteurs qui sont moins favorables à ce PL.

### **Audition du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)**

*MM. Eric Rossiaud et Stéphane Nydegger, vice-présidents, et M<sup>me</sup> Aline Juon, membre du comité*

Le Groupement des coopératives indique qu'il n'a pas été consulté dans le cadre de la révision de l'article 4A LGZD. Contrairement à la formulation précédente, la nouvelle teneur de l'art. 4A ne mentionne plus les coopératives. Il a pu constater que le concept d'habitat coopératif n'avait pas l'air de trouver sa place dans la nouvelle rédaction de l'art. 4A. Ce qu'il regrette.

Les coopératives produisent des logements de diverses catégories, en particulier le HM, le HLM et les ZD-LOC, parfois le HBM, très rarement le logement en propriété. L'application de l'art. 4A sur les terrains du PAV augmenterait la part de logements en PPE et donc réduirait la part qui pourrait être construite par les coopératives.

Le Groupement des coopératives est très attaché au but de mixité sociale et il considère que la latitude offerte par les différentes catégories de logements subventionnés et le ZD-LOC permet de réaliser cette mixité. Les coopératives considèrent qu'elles construisent des logements qui répondent à la situation financière de 75% des ménages du canton.

En revanche, si on impose un ratio de 20% de PPE en pleine propriété, une coopérative qui obtiendrait un terrain dans le PAV devrait en céder une partie pour la réalisation de la part de PPE puisque, dans l'immense majorité des cas, les coopératives ne produisent pas ce type de logements.

Le Groupement des coopératives relève de surcroît que la question de la place de la PPE dans le PAV a déjà été tranchée, a fortiori par la population.

M. Rossiaud cite le cas de la coopérative qu'il préside, la CODHA, qui compte aujourd'hui 5500 membres, dont seulement 800 sont logés. Le GCHG a lancé une initiative pour développer le parc de logements en coopérative afin de répondre à la très forte demande. Ils se rendent bien compte que les Genevois et Genevoises qui cherchent à se loger en coopérative n'arriveront pas à le faire si des mesures fortes ne sont pas prises. Zurich qui compte actuellement 20% de logements en coopérative vient de voter une initiative pour monter ce chiffre à 30%.

S'agissant du PAV, les coopératives sont d'ores et déjà très actives dans la planification du quartier de Grosselin qui devrait accueillir plus de la moitié des logements. La position du GCHG est que la situation actuelle de répartition des catégories de logements au PAV convient, permet de développer des logements d'utilité publique et de rattraper le déficit du canton en logements coopératifs.

### *Questions des commissaires*

**Question :** Est-ce que la loi sur la CPEG qui indique que « l'Etat cède à la caisse, à sa demande, les terrains constructibles » n'est pas de nature à empêcher la réalisation de logements par des coopératives dans le PAV et est-ce que les deux objets permettraient de se soustraire à la contrainte de la loi sur la CPEG ?

**Réponse :** La CPEG peut acquérir le terrain et le remettre ensuite à une coopérative en droit de superficie et percevoir une rente, donc un rendement, dessus.

**Question :** Quelle part du logement coopératif est en catégorie LUP ?

**Réponse :** La majorité des coopératives existaient avant l'entrée en vigueur de la loi LUP. Aujourd'hui, les coopératives construisent essentiellement sur des terrains de l'Etat qui impose, dans la plupart des cas, de construire du LUP. Les coopératives aspirent à construire pour moitié du LUP, pour moitié de la ZD-LOC.

**Question :** Les coopératives n'auraient-elles pas intérêt à reclassifier une partie de leurs logements dans le parc de LUP ?

**Réponse :** En raison des taux d'intérêt bas et du taux d'effort qui est imposé aux logements LUP, beaucoup de leurs coopérateurs ne pourront plus répondre

aux critères d'accès. Or l'objectif des coopératives est précisément de répondre aux besoins de logements de 75% des ménages.

### **Audition des Fondations immobilières de droit public**

*M<sup>me</sup> Karin Grobet-Thorens, présidente de la commission administrative des Fondations de droit public, M. Michel Perizzolo, directeur du secrétariat des Fondations immobilières de droit public*

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens, rappelle qu'une convention d'objectifs a été signée entre les fondations et le Conseil d'Etat qui vise à mettre sur le marché 250 logements par année. Cet objectif n'a jamais été atteint depuis 2019. En effet, 121 logements ont été mis sur le marché en 2017, 238 en 2018, 190 en 2019, 95 en 2020, 190 en 2021, 185 en 2022, 81 en 2023, 100 en 2024, 391 en 2025 et 180 en 2026 (prévision). A l'exception de l'année 2025, les objectifs ne sont donc systématiquement pas atteints. Les fondations considèrent que la modification de la répartition qui a été votée dans le cadre de la votation populaire ne leur est pas favorable. Les fondations cherchent en effet à obtenir, dans la mesure du possible, suffisamment de surfaces à bâtir pour de remplir la mission qui leur a été confiée.

Il y a actuellement 7500 demandeurs de logements sur liste d'attente auprès des FIDP, chiffre très préoccupant. 50% des demandeuses et demandeurs ont des revenus inférieurs à 50 000-60 000 francs par année. D'ici à 2026, il est planifié que quelque 1100 logements HBM seront mis sur le marché par les fondations, mais il n'y a plus de perspectives passée cette échéance. Les fondations ne voient donc pas d'un œil favorable la modification de la répartition proposée par ces objets parlementaires, car elle amputerait de près de 50% les surfaces actuellement prévues pour le HBM.

#### ***Questions des commissaires***

**Question :** Au vu des chiffres annoncés, les FIDP n'ont donc réussi à répondre qu'à 1/7<sup>e</sup> des demandes ?

**Réponse :** C'est exact.

**Question :** Est-il possible de « LUPiser » des logements actuels à loyers libres ?

**Réponse :** C'est difficilement envisageable. Toutefois, les demandeurs de logements qui s'inscrivent auprès des fondations pour accéder à un logement HBM peuvent théoriquement obtenir un logement d'une autre catégorie de LUP, par exemple un HLM, grâce au contingent de 20% des logements

d'utilité publique attribuée par l'office du logement. Ce cas de figure est cependant marginal.

**Question :** Est-il prévu que les Fondations immobilières de droit public construisent sur le PAV ?

**Réponse :** Pour l'instant, l'Etat ne les a pas approchées à cet égard. Les seuls périmètres dans lesquels elles sont déjà présentes sont ceux d'Adret Pont-Rouge où la Fondation HBM Camille Martin implantera une soixantaine de logements. Ils ne sont cependant pas encore formellement inscrits dans ces différents périmètres qui seront développés dans le PAV. Les Fondations immobilières partent toutefois du principe qu'elles seront sollicitées pour réaliser du logement dans le PAV, car elles sont particulièrement bien placées pour réaliser du logement HBM.

**Question :** Parmi les 7500 demandes de logements, combien sont formulées par des personnes déjà logées qui demandent un logement plus grand ?

**Réponse :** Les fondations ne peuvent pas avancer de chiffre précis. Certaines personnes bénéficiant d'allocations logement sont obligatoirement inscrites, mais il n'est pas possible de répondre plus précisément à la question. Pour répondre à ces cas de figure, des rocade sont prévues dans la mesure du possible. Les personnes sans logement sont incluses dans une catégorie à part entière et sont prioritaires. Une classification est effectuée en fonction de certains critères d'urgence.

## **Audition de la CPEG**

***M. Christophe Decor, directeur général, et M. John Lateo, responsable de la division Immobilier***

La CPEG est un acteur important et elle est déjà présente dans le PAV. Le PAV a vocation à être développé dans les 40 prochaines années, mais la CPEG ne sera pas le seul acteur d'importance dans le cadre de ce processus. Les répartitions prévues actuellement se feront entre les différents acteurs inclus dans le développement du PAV.

### ***Question des commissaires***

**Question :** Est-ce que la CPEG construit autre chose que des logements en location libre ?

**Réponse :** M. Lateo répond que la CPEG construit toutes les catégories de logements locatifs. Elle a vocation à investir l'argent des cotisations afin de remplir ses engagements et de verser les rentes. Elle n'a cependant pas vocation à faire du HBM. Cette dernière fait partie des prérogatives des fondations de l'Etat ou des communes. En dehors de cela, la caisse achète du ZD-LOC, du HLM, du HM, du HCM ou des LUP. EN revanche, elle ne construit ni n'achète de PPE.

**Question :** Est-ce que la nouvelle répartition des catégories de logements proposée par ces deux objets, soit l'augmentation du nombre de PPE et la réduction du nombre de locatifs, nuirait aux intérêts de la CPEG ?

**Réponse :** Cela aurait un impact sur la capacité de la CPEG à pouvoir développer du logement, mais il s'agit d'une répartition sur l'ensemble du PAV et celui-ci ne sera en aucun cas détenu intégralement par la CPEG. Certains acteurs présents dans le PAV proposent autre chose que du LUP contrairement à la CPEG. Des répartitions entre les acteurs et des équilibres devront donc être trouvés à travers les plans localisés de quartier (PLQ). A l'heure actuelle, des équilibres sont trouvés entre les HBM, les LUP et les ZD-LOC.

**Question :** Quelle est la part maximale que la CPEG peut détenir en immobilier ? Quelle est l'approximation du nombre maximal de logements qui seront réalisés par la CPEG au PAV ? Quel est le pourcentage de logements de la CPEG hors du PAV ?

**Réponse :** Actuellement, le portefeuille de la CPEG est constitué de 30% d'actions, 30% d'obligations, 30% d'immobilier et 10% d'autres. La proportion d'immobilier représente 23,5% de la fortune de la CPEG dont le total est de 21 milliards. En valeur absolue, la part d'immobilier représente 5 milliards. 90-95% des logements se trouvent à Genève et 5-10% sont hors du canton. L'objectif est d'augmenter la part du portefeuille dédiée à l'immobilier à 33%. Chaque année, leur fortune augmente. Le pourcentage reste donc stable, mais la valeur absolue augmente. Le nombre de logements possibles augmente en fonction de l'augmentation de la fortune. Ce dernier élément étant volatile, il est difficile de prévoir ce nombre avec certitude.

**Question :** L'art. 25A de la LCPEG prévoit une priorité pour récupérer les terrains en mains étatiques sur lesquels il est prévu de construire. Est-ce que la CPEG est intéressée à développer les terrains disponibles au PAV ?

**Réponse :** M. Decor acquiesce et souligne que ces terrains ont été transférés à la Fondation PAV. La CPEG travaille avec cette dernière pour mettre en place une convention tripartite afin de se pencher sur la question des transferts de terrains lorsque ceux-ci sont libérés.

**Question :** Est-ce que la CPEG a intérêt à faire valoir cette priorité sur d'autres types d'habitats ?

**Réponse :** C'est le cas.

**Question :** Quel pourcentage des terrains du PAV sont actuellement en main de la CPEG ?

**Réponse :** Dans le PAV, la CPEG détient actuellement principalement un terrain le long de la route des Jeunes. Il s'agit d'une grande parcelle en face des Ports Francs qui fait environ 10 000 m<sup>2</sup>.

**Question :** Est-ce que la CPEG pourrait être intéressée à détenir des terrains sur lesquels seraient construits des logements PPE en DDP et ainsi toucher une rente de superficie ?

**Réponse :** La CPEG n'a pas vocation à faire de la PPE ni en pleine propriété ni en droit de superficie. L'intérêt de la CPEG est de faire travailler ses investissements. Lorsque beaucoup d'argent est investi, il n'y a pas d'intérêt à récupérer des liquidités rapidement, car celles-ci vont devoir être réinvesties. La CPEG est en recherche de rendement à long terme et plutôt sur des montants élevés que sur des petits montants. La rente du droit de superficie se fait sur le terrain et pas sur la construction. En termes de fortune, il ne s'agit pas du rendement le plus intéressant. La Caisse cherche à maintenir la proportion d'immobilier de son portefeuille et doit pour ce faire investir au moins 200 millions de francs par année.

**Question :** Quelle rentabilité la CPEG a-t-elle obtenue sur l'immobilier ces dix dernières années ?

**Réponse :** Il est en moyenne de l'ordre de 4%. Il souligne le fait que les caisses de pensions sont obligées d'évaluer leur parc périodiquement. L'évaluation peut ajouter une plus-value de 1% par année. En termes de liquidités, le taux de rentabilité est donc de 4% + 1%.

**Question :** Est-ce que la part d'immobilier actuelle stabilise la CPEG ou est-ce que son augmentation est nécessaire à sa stabilisation ?

**Réponse :** La CPEG doit continuer à tendre vers cette stabilité. Sa fortune augmente chaque année et elle doit donc augmenter son volume d'immobilier. Elle a pour obligation d'atteindre les 80% de capitalisation en 2022. Elle a commencé en 2004 à 50%, passé le palier des 60% en 2019, atteint les 75% en 2020 et elle devrait passer la barre des 80% d'ici la fin de l'année. Sa fortune dépasse désormais les 21 milliards et cette progression l'oblige à investir 200 millions de francs de développement et d'acquisition par année pour maintenir le pourcentage actuel.

**Question :** Pourquoi la CPEG acquiert-elle des immeubles dans d'autres cantons ?

**Réponse :** Il y a deux raisons. La première est que Genève a un territoire limité. La seconde est que cela permet d'avoir une certaine diversification de leur portefeuille. Même si la variation des cours dans ce secteur est plus ou moins synchronisée dans l'ensemble de la Suisse, il y a certains pôles économiques où ce n'est pas le cas.

**Question :** Dans quelles proportions la CPEG achète-t-elle des immeubles déjà construits ? Quelle est la concurrence pour l'acquisition de ce type de bien ?

**Réponse :** Ces opérations sont difficiles dans le secteur du commercial, car ils sont en concurrence avec des fonds étrangers. Dans le secteur de l'habitation, c'est également difficile, mais la concurrence est davantage liée à des fonds suisses issus d'acteurs comme Swisslife qui ont des objectifs de performance différents des caisses de pension. Cette concurrence accroît considérablement les prix sur le marché. Les assurances n'ont pas les mêmes objectifs ni les mêmes moyens en termes de volumes de francs. Les taux négatifs aggravent encore la situation. Les entreprises préfèrent racheter des immeubles avec 0% de rendement plutôt que d'épargner à perte. Il y a beaucoup d'acteurs prêts à investir des sommes qui seraient insoutenables pour la CPEG.

## Audition du département du territoire

*M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, M<sup>me</sup> Raphaëlle Vavassori, directrice de la direction de la planification et des opérations foncières de l'OCLPF, M<sup>me</sup> Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste à la direction administrative et juridique de l'OCLPF, et M. Jean-Charles Pauli, directeur des affaires juridiques de l'OCLPF*

M. Hodgers explique que le Conseil d'Etat n'est pas opposé à l'extension de la pratique des trois tiers sur le plan philosophique. Cependant, la loi actuelle a fait l'objet d'un accord et d'une ratification par le peuple. Elle fait actuellement l'objet d'une opérationnalisation avec des projets en cours sur la base de la loi votée en 2018. Le fait de changer les règles du jeu en cours de route est de nature à rouvrir le dossier PAV qui a été classé par le peuple en 2018. Pour le Conseil d'Etat, il s'agit davantage d'une question d'opportunité en sachant que, dans les faits, la loi PAV fait mention de LUP, mais ne précise pas lesquels, à l'exception des 24% de HBM. En vue d'atteindre l'objectif de mixité sociale, la mise en place d'un plus grand nombre de LUP 4 pourrait être une mesure efficace. Il rappelle que les LUP 4 représentent les LUP les plus dans le haut de gamme du panier, proches des ZD-LOC en termes de loyers et de taux d'effort. La différence réside dans la stabilité des loyers qui excède la durée de dix ans prévue pour les ZD-LOC. Si l'objectif est de donner lieu à de la mixité sociale, il serait possible d'amenuiser la surproduction de LUP en proposant davantage de LUP 4. Il rappelle pour le surplus que ces objets représentent une modification majeure de la loi PAV 12052 qui nécessiterait un processus d'enquête technique.

Les LUP 4 ne sont pas une nouveauté, puisqu'ils existent depuis 2007. Les LUP 1 sont ceux qui reçoivent le plus d'aides de l'Etat et les LUP 4 sont ceux qui en reçoivent le moins. Ces derniers ont des loyers plus importants et moins de contrôle de l'Etat. Il existe aujourd'hui relativement peu de LUP 4, au même titre que les PPE en DDP.

### *Questions des commissaires*

**Question :** Lorsqu'il a été fait référence aux LUP pendant la campagne de 2018 était-il déjà question de LUP 4 ?

**Réponse :** M. Hodgers n'a pas le souvenir que les LUP 4 ont été abordés dans le cadre de la campagne. Il considère que ce projet de loi est juste sur le principe, puisqu'il a pour but d'atteindre une certaine mixité sociale au sein du PAV. L'atteinte d'un certain équilibre est un objectif souhaitable et la promotion des LUP 4 peut être un instrument efficace pour le réaliser.

**Question :** Pourquoi faudrait-il privilégier les LUP 4 plutôt que les ZD-LOC ?

**Réponse :** L'augmentation du nombre de ZD-LOC implique de modifier la loi. A l'inverse, il est possible de proposer davantage de LUP 4 avec les règles administratives actuelles tout en obtenant l'aval des signataires de l'accord, puisque ce dernier n'est pas rompu.

**Question :** Il y a actuellement à l'étude devant la commission d'aménagement deux autres textes, en l'occurrence les PL 12290 et PL 12291, qui prévoient 25% de PPE dans le PAV et des précisions par rapport au droit de superficie, notamment en ce qui concerne le montant de la rente et le droit de retour du bénéficiaire du droit de superficie après l'échéance de son droit. Il n'est pas impossible que ces textes soient votés. Il demande s'il ne faudrait donc pas réunir les différents représentants des partis politiques et les chefs de groupe pour trouver une paix des braves pour le PAV.

**Réponse :** S'agissant des PL 12290 et 12291, se posera la question de leur applicabilité. Il rappelle en effet que ceux-ci envisagent une expropriation matérielle de l'Etat en totale violation de l'art. 98 de la constitution. Il faudrait vérifier la portée réelle de ces projets de lois et s'il s'agit de prestations d'actifs, auquel cas il faudrait un projet de loi d'aliénation. Certains principes sont en jeu et notamment celui de la non-aliénation des biens publics sauf par voie parlementaire et éventuellement référendaire. Après plusieurs complications suite à son lancement, le PAV atteint enfin son rythme de croisière. La Fondation PAV a fait d'excellentes opérations et a amorti son existence. Les autorisations de construire en force pour les Vernets ont été obtenues et un débat au sein du Conseil municipal de la Ville de Genève sur le PLQ Acacias 1 va avoir lieu. Le Conseil d'Etat reviendra prochainement concernant le projet de loi de remise à ciel ouvert de la Drize. Il y a beaucoup d'éléments positifs pour le développement du PAV et il faut éviter de rouvrir un nouveau front sur le PAV. Le Conseil d'Etat est donc favorable à la réunion des partenaires.

**Question :** Quelle est la proportion de LUP 4 aux Vernets ?

**Réponse :** Le département transmettra les chiffres à la commission ultérieurement. Il peut toutefois confirmer que la part de LUP 4 a été augmentée en cours de route. La composition d'un sous-accord pourrait porter sur le PAV et les LUP 4 de manière plus explicite.

**Question :** Est-ce que la hausse des coûts de construction, notamment en raison de la hausse des taux, va être répercutée sur les locataires ? Des négociations concernant la rente de superficie ont-elles déjà été évoquées ?

**Réponse :** Les mécanismes de contrôle des loyers sont maintenus. Avec la hausse des taux, il sera nécessaire de plus utiliser le fonds LUP pour financer les opérations.

**Question :** Comment sont appliqués les taux d'effort et les taux d'occupation dans du LUP 4 et quand est-ce que le fonds LUP est mobilisé ?

**Réponse :** Il n'y a pas de mobilisation du fonds LUP pour la réalisation de LUP 4, puisque ceux-ci ne bénéficient d'aucune aide publique. Le LUP 4 n'est pas financé publiquement, mais un contrôle sur le taux d'effort et le taux d'occupation s'applique. Celui-ci se fait uniquement à l'entrée du locataire. Si un changement de locataire intervient pendant la période de contrôle qui s'étend au minimum sur cinquante ans, le calcul est à nouveau effectué. Pour les autres types de LUP, le contrôle du taux d'effort et d'occupation s'effectue aussi en cours de bail.

**Question :** Y a-t-il actuellement beaucoup d'exemples de LUP 4 ?

**Réponse :** Il y a quelques périmètres qui en comptent. Un autre cas de figure est celui d'un immeuble LUP avec une aide LGL pendant vingt ans. Au bout de la vingtième année, l'aide LGL tombe et le logement devient du LUP 4.

**Question :** Si l'ambition est d'inverser l'inflation actuelle de m<sup>2</sup> chauffés par habitant, une augmentation du nombre de LUP 4 est contre-productive, car elle implique une perte de contrôle du taux d'occupation. Est-ce juste ?

**Réponse :** Oui, ça l'est. Les députés vont devoir procéder à un arbitrage politique entre la consommation énergétique et la mixité sociale.

### Audition du département du territoire

*M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale du PAV, et M. Alberic Hopf, attaché de direction à la DPAV*

M<sup>me</sup> Dulon souhaite répondre aux questions posées le 20 juin lors de l'audition de M. Hodgers afin de permettre aux députés d'avoir la situation la plus précise, notamment au sujet des Vernets et des catégories de logements pratiquées dans ce quartier. Il y aura 1355 logements pour un total de

5455 pièces. 285 logements sont prévus en HBM, 21 logements en HLM, 357 logements en HM LUP, 226 logements LUP 4 et 466 logements en ZD-LOC. Toutes les catégories de logements sont donc représentées. Il avait été demandé si des LUP 4 existaient déjà dans le périmètre. Il existe uniquement un immeuble de 13 logements LUP 4 dans le périmètre. Depuis le mois de juin dernier, une modification réglementaire a été adoptée au sujet des LUP 4 qui prévoit des taux d'effort de moins 4, moins 6 points pour permettre aux classes moyennes supérieures d'avoir accès à ces logements.

M<sup>me</sup> Dufresne explique que, lors de l'audition du 20 juin 2022, M. Hodgers a exprimé le point de vue du département. Avec le PAV, la cible de mixité sociale est atteinte et c'est dans cette idée-là que cette loi est proposée. Les complications, tant de procédure que de retour sur des accords passés avec l'ensemble des partenaires et de la votation populaire, ont conduit à dire que, finalement, avec les moyens dont ils disposent déjà et notamment le LUP 4, ils peuvent largement arriver à l'objectif de ce PL de manière agile et pragmatique.

### *Question des commissaires*

**Question :** Est-ce que la durée de contrôle des HM/HLM LUP a changé ?

**Réponse :** La durée de contrôle est de 50 ans, mais la prestation LGL HM est de 25 ans.

**Question :** Dans 25 ans, les loyers des anciens HM LUP, devenus LUP 4, seront-ils les mêmes que ceux prévalant lors des premiers 25 ans ?

**Réponse :** Le contrôle sera allégé, car le locataire ne percevra plus de prestations. Les logements deviendront des LUP sans prestations.

**Question :** Que se passera-t-il si ces objets sont votés ?

**Réponse :** Ces objets visent à changer les termes de manière visible, sur des enjeux structurants, et doivent donc suivre la procédure de modification de zone décrite dans la LAT et la LaLAT. Cette modification exige une enquête technique et de consulter les trois Conseils municipaux. Il ne s'agit donc pas simplement de voter ces projets pour qu'ils prennent effet.

### **Discussion interne**

En raison d'un recours, la dernière modification en date de l'article 4A LGZD (obligation de 20% de PPE en pleine propriété et non en DDP), plusieurs commissaires demandent le gel du traitement de ces projets.

La présidente met au vote la proposition de gel du PL 12934 et de la M 2748 dans l'attente du résultat des recours sur l'article 4A :

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 MCG, 1 UDC)

Non : 6 (2 Ve, 3 S, 1 EAG)

Abstentions : –

***La proposition de gel du PL 12934 et de la M 2748 est acceptée.***

### **Discussions de la commission**

Le président rappelle que le PL 12934 et la M 2748 avaient été gelés dans l'attente d'une décision finale de justice s'agissant de la validité d'imposer en zone de développement un minimum de 20% de PPE en pleine propriété. La Chambre constitutionnelle a estimé qu'une telle limitation de garantie de propriété était valable, car elle répondait à un objectif d'accession à la propriété en faveur d'une catégorie de logements. Il informe la commission du fait que le délai de recours contre cette décision court toujours. Il propose alors de patienter et de voir si le droit de recours sera exercé ou non afin de décider de la suite des travaux.

La présidente précise que la loi 12290 « Pour de la PPE en droit de superficie dans le PAV » et la loi 12291 « Pour de la PPE dans le PAV », dont l'objet est proche du PL 12934 et de la M 2748, doivent être soumis au peuple lors de la votation populaire du mois de mars 2024. Or, le PL 12934 et la M 2748 doivent être traités en commission d'ici le 5 mars 2024 pour répondre aux délais impératifs de traitement des objets parlementaires de la LRG.

Un député (PDC) indique que, s'il existe bien un lien entre ces projets, ils ne sont pas incompatibles. Les auteurs n'entendent pas retirer ces objets si les projets de loi 12290 et 12291 sont adoptés par le peuple. Il rappelle que l'accord de la « paix des braves » ne porte pas uniquement sur le nombre de PPE, mais aussi sur d'autres types de logements, à savoir 33% de LUP et 33% de ZD-LOC. Il rappelle que les ZD-LOC sont des logements réservés à la classe moyenne, donc non subventionnés mais à loyers contrôlés, ce qui constitue l'un des enjeux très importants de ces prochaines années. Le PAV s'étend sur un grand périmètre, c'est pourquoi il faut l'exploiter pour créer des logements en faveur des classes moyennes, et les ZD-LOC répondent à cet objectif.

### **Discussions et vote**

Un député (LC), en qualité de signataire de ces deux textes et auteur du PL 12934, encourage vivement les membres de la commission à voter les deux

objets sans aucune hésitation. Le PAV est un projet qui va définir l'aménagement du canton et le canton lui-même pour ces 100 prochaines années. Le périmètre du PAV est le dernier grand périmètre du canton et le chantier du PAV est aujourd'hui l'un des plus grands d'Europe, périmètre sur lequel il n'est donc pas permis de se rater. Sur ce périmètre, soit on apporte de la diversité et de la mixité sociale, soit on ne le fait pas et, selon les propos de M. Hodgers, il y aura un problème de ghetto. Il rappelle qu'il existe des ghettos de riches et des ghettos de pauvres, ici c'est prendre le risque de la deuxième catégorie. Comme cela a également été évoqué par M. Hodgers, il croit que la mixité sociale est la clef d'une société apaisée. Pour ceux qui ne siégeaient pas au sein du Grand Conseil lors de la précédente législature, c'est dans ce contexte que les députés sont parvenus à signer la « paix des braves » sur le logement, à savoir diviser les périmètres constructibles en zone de développement par trois, avec un tiers de LUP, un tiers de ZD-LOC (logements locatifs non subventionnés mais à des prix contrôlés) et au moins 20% de PPE. Cet accord est à son sens fondamental et démontrait une certaine ouverture. Dès lors, comment imaginer ne pas vouloir appliquer cet accord au dernier grand périmètre constructible du canton ? Selon lui, une opposition à ce projet et à cette motion constituerait soit une opposition idéologique, soit une opposition purement clientéliste. Le PAV donne potentiellement l'opportunité de créer quelque chose de grand pour l'ensemble de la population du canton, il s'agit donc d'une opportunité à ne surtout pas manquer. Si le Grand Conseil devait échouer à apporter de la diversité et de la mixité sociale dans le périmètre du PAV, n'importe quelle personne qui a une approche objective de la situation pourra être extrêmement inquiète des développements futurs. Selon lui, il s'agit d'un objet décisif et crucial pour Genève, il invite donc les membres de la commission à voter ces deux projets avec enthousiasme, car ils le méritent.

Une députée (S) invite les membres de la commission à refuser très clairement ces deux objets parlementaires. D'abord, car ils sont complètement anti-démocratiques. Elle rappelle que la population s'est prononcée sur les catégories de logements qu'elle souhaitait voir se construire dans le périmètre du PAV qui est en effet le dernier grand périmètre de construction de logements pour ces prochaines années, mais aussi et surtout un des seuls périmètres dont les terrains sont à grande majorité publics. Il convient donc d'en faire un usage répondant aux besoins prépondérants de la population, en particulier des personnes les plus vulnérables qui rencontrent d'énormes difficultés pour se loger sur le marché libre et traditionnel qui se construit sur des terrains privés. Ils sont anti-démocratiques, car la majorité de la population – à plus de 60% – a décidé de fixer dans la loi des catégories de logements qui

différent de celles prévues au sens de l'art. 4A LGZD, précisément car la situation particulière des terrains publics nécessitait une disposition particulière. Ces catégories de logements prévoient une part largement majoritaire de logements locatifs, mais cet accord de 2018 a introduit malgré tout une petite part de logements en PPE (à 12%) et a réduit le nombre de LUP – de près de 66% à 62%. Parler de « ghetto de pauvres » revient à occulter sciemment le fait que les catégories de logements telles que prévues dans la loi PAV concernent les terrains publics en zone de développement. Cette députée (S) rappelle qu'il existe aussi des terrains en zone ordinaire et des terrains privés, sur lesquels ce ratio de catégories de logements ne s'applique pas. Si ces terrains sont beaucoup moins importants en termes de volume que ceux en zone de développement, toujours est-il que, sur ces terrains, une part très importante de logements peut être construite en PPE ou en ZD-LOC. Le PAV sera ainsi un quartier particulièrement mixte. Cette mixité sociale sera également apportée par les LUP, en particulier par les HM qui sont accessibles aux ménages de la classe moyenne. Compte tenu du fait que les terrains du PAV constituent le dernier grand réservoir de terrains publics, il existe aussi une responsabilité publique de permettre, à travers ces terrains, la réalisation de LUP tels qu'ils sont prévus dans la loi LUP, soit 20% de la totalité du parc (objectif encore loin d'être atteint), non seulement pour répondre à un objectif légal mais aussi répondre à des besoins de la population. Aujourd'hui, à Genève, il y a une part importante des ménages qui n'arrivent pas à se loger sur le marché traditionnel de logements non subventionnés ou privés. Pour ces raisons, le groupe socialiste est fondamentalement opposé à ces deux modifications. Aujourd'hui, ils sont convaincus que le projet du PAV doit pouvoir aller de l'avant et que les prochaines étapes de planification territoriale et de réalisation des futurs quartiers doivent pouvoir se faire. Or, ce n'est pas en proposant de modifier, tous les deux ans, le ratio des catégories de logements que cela permettra à ce grand projet d'avancer. Pour répondre au député (LC) concernant la question de la « paix des braves », il n'a jamais été question que l'accord trouvé entre les différents partenaires sur l'art. 4A LGZD englobe les terrains du PAV et, si l'un ou l'autre partenaire avait souhaité inclure le PAV dans cet accord, cet accord n'aurait tout simplement pas existé, car les socialistes ont toujours été opposés à ce que les terrains du PAV soient soumis à cette règle des trois tiers, ce que le député du Centre sait parfaitement bien. Il serait, dès lors, tout à fait hypocrite d'imaginer qu'il s'agissait d'une erreur qu'il conviendrait de corriger aujourd'hui. Le groupe socialiste demeure catégorique sur le fait que ces deux objets – le PL 12934 et la M 2748 – doivent être refusés par le Grand Conseil et, si tel n'est pas le cas, des référendums sont prêts à être lancés.

Un député (UDC) affirme que son groupe n'a pas changé d'avis et demeure convaincu qu'aujourd'hui, compte tenu de la situation actuelle en lien avec la pénurie de logements, il est nécessaire de proposer des logements pour toutes les catégories de la population de manière équitable, où que ce soit dans le canton. Le groupe UDC est convaincu que le PL 12934 permettra de débloquer des situations et voit d'un bon œil l'abrogation de l'art. 4A, al. 4, lettre b ainsi que l'abrogation de l'art. 4B. Le groupe UDC votera également en faveur de la M 2748.

Un député (PLR) déclare que son groupe soutiendra ces deux projets. Il n'y a, *a priori*, aucune raison pour qu'une solution intelligente, à savoir « la paix des braves », ne s'étende pas à tous les périmètres du canton, y compris sur le plus important périmètre actuellement en construction et en projet. Il considère que les logements ZD-LOC destinés à la classe moyenne sont les grands oubliés de ce projet qui prévoit 62% de LUP. A partir de ces éléments, si le Grand Conseil souhaite une vraie mixité sociale, il faut accepter ces deux projets, c'est du moins ce que le groupe PLR propose de faire.

Un député (Ve) indique que, si changer les règles en cours de route n'est pas impossible, cela n'est pas juste dès lors que la population a voté, première raison de s'opposer à ce PL et à cette motion. Ensuite, il a été difficile de faire accepter cet arrangement à l'ASLOCA dans sa version actuelle ; s'il s'agit d'aller plus loin dans le sens de ce que souhaitent les groupes de droite, ce sera encore plus difficile à accepter et un succès en référendum serait assez facile à imaginer. Contrairement à ce que soutient Le Centre concernant l'objectivité, se limiter aux statistiques permet d'être objectif, mais quand il s'agit des opinions politiques, il convient d'être subjectif : les députés sont mandatés par les électeurs pour défendre certaines opinions et pour cibler des publics différents. Concernant le taux d'occupation et le taux d'effort qui sont imposés aux LUP et qui suivent un intérêt public, il est important pour le groupe des Vert-e-s de pouvoir inverser une tendance actuelle qui est que le nombre de mètres carrés occupés par habitant à Genève ne cesse d'augmenter. Comme il est nécessaire de chauffer ces mètres carrés superflus, cela représente une perte d'énergie alors qu'on est censé en économiser. En termes de quantité de logements disponibles pour la population, de niveau d'effort et d'utilisation des mètres carrés bâtis par habitant, tous ces éléments poussent le groupe des Vert-e-s à refuser ces deux propositions.

Un député (MCG) déclare que son groupe ne soutiendra pas ces deux textes, estimant que le peuple a déjà voté, et il n'est pas favorable à des modifications qui interviennent en cours de processus. Aussi, une votation sur un objet similaire a déjà eu lieu, c'est pourquoi le groupe MCG ne votera pas en faveur de ces deux objets.

## Votes

### *Entrée en matière :*

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 12934 :

Oui :	7 (1 LC, 4 PLR, 2 UDC)
Non :	8 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG)
Abstentions :	–

***L'entrée en matière du PL 12934 est refusée.***

La présidente met aux voix la M 2748 :

Oui :	7 (1 LC, 4 PLR, 2 UDC)
Non :	8 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG)
Abstentions :	–

***La M 2748 est refusée.***

En vertu de ce qui précède, mais également parce qu'entre-temps la population s'est clairement opposée à une révision des catégories de logements au PAV en refusant les L 12290 et 12291 lors de la votation populaire du 3 mars 2024, la majorité de la commission du logement vous invite à rejeter le PL 12934 et la M 2748.

## **RASSEMBLEMENT pour une politique sociale du logement**

[secretariat@rpsl.ch](mailto:secretariat@rpsl.ch)

[www.rpsl-ge.org](http://www.rpsl-ge.org)

12 rue du Lac  
CP 6150  
1211 Genève 6  
Tél. 022 716 18 08  
Fax 022 716 18 05

**PL 12934 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)  
(Etendons la « paix des braves » au PAV)**

<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12934.pdf>

**M 2748 pour étendre la paix du logement à l'ensemble du territoire genevois (Proposition  
du Grand Conseil demandant au département la mise au point d'un avant-projet,  
conformément à l'art. 15A, al. 5 LaLAT)**

<https://lge.ch/grandconseil/data/texte/M02748.pdf1>

\*\*\*

### **Préambule**

Le RPSL remercie la commission du logement pour l'opportunité lui étant faite d'exprimer son point de vue à propos du PL 12934 et de la M 2748.

Le RPSL considère que le projet de loi discuté aujourd'hui ainsi que la motion y étant adjoindue visent à abroger le statut spécial dont jouit le PAV dans la LGZD. Au regard de l'ampleur du périmètre du PAV et de l'ambition du projet PAV, le RPSL considère que l'exceptionnalité statutaire dont jouit actuellement le périmètre, laquelle lui est conférée par l'Art. 4A, al. 4, let. B LGZD et par l'Art. 4B LGZD, est un élément cadre de la politique publique cantonale en matière de logement et d'aménagement du territoire.

Si, comme le préconisent le PL 12934 et la M 2748, le principe des trois tiers (art. 4 A, al. 1 LGZD) était appliqué aux parcelles du PAV situées en ZD et dont la propriété est publique, il en découlerait une diminution du nombre de logements LUP. En effet comme son nom l'indique, le principe des trois tiers prévoit un tiers de logements LUP en ZD (art. 4A, al. 1 LGZD), contre 62 % prévus actuellement. En chiffres absolus, ceci impliquerait un passage de 6'000 logements LUP à environ 3'200, soit une diminution de près de 50 %<sup>1</sup>. Le RPSL ne peut que s'opposer à une telle attaque portée au logement social.

1 Pour autant que le nombre de nouveaux logements construits au PAV ne change pas si le PL 12934 et la M 2748 étaient un jour appliqués. Projection effectuée sur la base de chiffres disponibles ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12052.pdf>, p. 26.

## 1 - Le PAV comme élément cadre de la politique cantonale en matière de logement social

1 La réaffirmation du statut spécial du PAV dans le cadre de la signature de l'accord sur le logement à l'été 2020 témoigne de l'importance stratégique du projet pour la politique cantonale en matière de logement et d'aménagement du territoire. De plus la dernière mouture du projet, acceptée par plus de 60 % de la population à l'été 2018, devrait permettre la création de 12'400 nouveaux logements. Sur les terrains propriétés des collectivités publiques et situées en zone de développement, 62 % seront des LUP. Sur l'ensemble du PAV, c'est à dire en faisant abstraction du propriétaire de la parcelle (public ou privé), environ 50 % des logements seront des LUP.<sup>2</sup>

En outre sur les parcelles publiques, des PPE en droit de superficie seront construites à hauteur de 12 % du total des nouveaux logements prévus dans le cadre de l'ensemble du PAV<sup>2</sup>. En votant oui à la modification de la loi 10788 relative au PAV, la population cantonale a donné un signal fort au projet PAV, et plus généralement à la construction de logements sociaux. En remettant en question le statut spécial du PAV et la mouture actuelle du projet, les dépositaires du projet de loi s'en prennent d'une part, au résultat d'une votation populaire récente et d'autre part, à l'accord sur le logement signé il y a à peine un an. Ceci est d'autant plus surprenant que nombre de ces dépositaires ont, par l'intermédiaire de leur parti, participé aux négociations ayant abouti à la signature de cet accord.

2 Au regard de ce qui précède le RPSL considère qu'en remettant en question le statut spécial du PAV et la mouture actuelle du projet, la droite s'attaque frontalement au logement social. Cette attaque est d'autant plus problématique qu'elle intervient dans un contexte cantonal de pénurie de logements bon marché et que les conséquences économiques de la crise sanitaire ont déjà commencé à se faire sentir, et qu'elles s'annoncent désastreuses pour les couches de la population les plus demandeuses en terme de logement social. Pour rappel au 31 décembre 2019, 7'451 personnes étaient inscrites auprès des fondations immobilières de droit public et se trouvaient donc en attente d'une solution de logements bon marché. Ce chiffre important atteste de la forte demande existante en ce qui concerne les solutions de logements bon marché dont font partie les LUP.

## 2 - La mixité sociale comme leurre

De l'aveu de ses dépositaires, la motivation principale justifiant l'abrogation du statut spécial du PAV est de parvenir à davantage de mixité sociale<sup>3</sup>. Pour ce faire, ils n'hésitent pas à citer Monsieur le Conseiller d'État Antonio Hodgers lequel aurait déclaré au moment de la signature de l'accord sur le logement à l'été 2020, que la mixité sociale était la clé d'une société apaisée<sup>4</sup>. Le RPSL considère que le PAV va dans le sens de plus de mixité sociale.

Dans cette optique, il convient de rappeler que nombreuses sont les communes n'abritant pas de parc locatif LUP et que l'effort n'est pas réparti équitablement sur l'ensemble du territoire genevois. Par exemple un périmètre comme celui de la Tulette à Cologny, situé en zone de développement, compte 70 % de PPE. Si la mixité sociale importait tant aux dépositaires du projet de loi, il y a longtemps qu'ils auraient entrepris quelque chose pour parvenir à davantage de mixité sociale sur l'ensemble du territoire cantonal, et pas uniquement au PAV. Au lieu de ça, les dépositaires préfèrent stigmatiser le logement social en assimilant les périmètres fortement dotés en LUP à des ghettos, et en déplorant le manque de logements à destination

2 <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12052.pdf>, pp. 21-27

3 <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12934.pdf>, p.2

4 *idem*

de la classe moyenne. Selon eux, la classe moyenne serait la grande exclue du PAV au motif que les logements prévus au PAV ne correspondraient pas à ses besoins.

Se situant à rebours de cette perspective, le RPSL considère que le PAV va dans le sens de davantage de mixité sociale. En effet en réalité le LUP comprend une grande diversité de catégories de logement, allant du logement HBM au logement HM. De surcroît, le PAV prévoit des PPE en droit de superficie. Cette catégorie permet de développer des logements de milieu de gamme et accessibles, grace aux spécificités du droit de superficie<sup>5</sup>. En ce sens la PPE en droit de superficie « offre de plus une diversification de l'offre de logements dans le périmètre PAV »<sup>6</sup> et permet de par ses spécificités d'éviter les « mécanismes de spéculation »<sup>7</sup>.

Le tableau 1 dresse un aperçu de la répartition des types de logements sur le périmètre du PAV, le tout en chiffres absolus. Le tableau 2 permet une comparaison en pourcents de la répartition des types de logements prévue par l'accord sur le logement signé en 2020 et ayant abouti à une modification de la LGZD (Colonne « Simulation 1 » et Colonne « Simulation 2 »), et de celle adoptée en 2018 suite à la votation populaire ayant abouti à la modification de la loi PAV (« Simulation 3 »). La « Simulation 2 » diffère de la « Simulation 1 » dans la mesure où l'Art. 4A al.1 et l'Art. 4A al.2 y sont pris en compte (ce qui n'est donc pas le cas de la « Simulation 1 » où seul l'Art. 4A al.1 est pris en compte).

	ZD Parcelles publiques	ZO Parcelles publiques	ZD Parcelles privées	ZO Parcelles privées
HBM LUP	2'300	0	0	0
Autres LUP	3'700	0	0	0
Locatif ZD et ZO	2'550	450	800	100
PPE en DDP, notamment	1'150	450	0	0
PPE	0	0	800	100
	9'700	900	1'600	200

Tableau 1 - Source :

<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12052.pdf>,  
p. 26

On observe les éléments suivants. Pour la catégorie « HBM LUP », la différence entre la « Simulation 3 » et la « Simulation 2 » est de +1.89 %. Pour la catégorie « HLM-HM-LUP », la différence est de +13.18 %. Pour la catégorie « Locatif libre » la différence est de -1.55 %. Pour la catégorie « À choix », la différence est de -13.34 %. Pour les PPE (catégorie « PPE en DDP » et « PPE » analysées conjointement), la différence est de 0.16 %.

	Simulation 1 Accord 2020 Art. 4A al.1	Simulation 2 Accord 2020 Art. 4A al.1 & al.2	Simulation 3 PAV	Différence Simulation 3 - Simulation 2
HBM LUP		16.66%	18.55%	1.89%
HLM-HM-LUP	33.00%	16.66%	29.84%	13.18%
Locatif libre	33.00%	33.00%	31.45%	-1.55%
À choix	33.00%		13.34%	-13.34%
PPE en DDP				
PPE		20.00%	20.16%	0.16%

Tableau 2

5 cf. Art. 4 al. 9 L 10788 (relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-vernets ») et

<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12052.pdf>, pp. 17-18, 23-27

6 <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12052.pdf>, p. 17

7 <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12052.pdf>, p. 18

Au regard de ce qui précède, on se rend compte que la classe moyenne ne sortirait nullement gagnante suite à l'abrogation du statut spécial du PAV telle que défendue par les dépositaires. En effet, les 13,18 % de logements « HLM-HM-LUP » en plus prévus par la « Simulation 3 » par rapport à la « Simulation 2 » sont absorbés par la catégorie « À choix ». De plus, si la part totale de PPE ne diffère presque pas en fonction des simulations, il importe de préciser que la PPE en DDP serait interdite du périmètre du PAV si l'on s'en tient au texte de la motion M 2748.

Le RPSL considère qu'une diminution de la catégorie « HLM-HM-LUP » se fait nécessairement aux dépens des intérêts de la classe moyenne. De surcroît, autoriser uniquement la construction de PPE en DDP se fait également à l'encontre des intérêts de la classe moyenne puisque la PPE en DDP bénéficie d'un certain contrôle des prix par l'État, ce qui n'est nullement le cas de la PPE en pleine propriété. Dans cette optique, le RPSL considère que le prétendu souci de mixité sociale affiché par les dépositaires du projet de loi n'en est pas un et cache en réalité la volonté de pouvoir laisser libre-cours à des pratiques spéculatives au PAV. Dans un contexte de pénurie de logements, le RPSL ne peut que dénoncer une telle attaque portée au logement social.

### 3 - Laisser libre cours aux logiques spéculatives

À la vente, le prix d'une PPE en droit de superficie est de 10 % inférieur à celui d'une PPE contrôlée en pleine propriété, et de 25 à 50 % inférieur à ceux du marché libre dans le centre-ville<sup>8</sup>. Le mécanisme du droit de superficie, tel que prévu dans la loi 10'788, proscrie en outre toute logique spéculative. La proscription de toute logique spéculative permet d'assurer un contrôle des prix, et ainsi de s'assurer que ce type de bien ne soit pas uniquement accessible à la classe moyenne aisée.

Alors même que la classe moyenne serait la grande exclue du PAV, prétendue exclusion justifiant en grande partie le dépôt du PL 12934 dont il est question dans cette prise de position ; la M 2748, adjointe au PL 12934, vise explicitement à ce que les PPE construites dans le périmètre du PAV ne le soient qu'en pleine propriété<sup>9</sup>. Le RPSL considère que la classe moyenne dans son ensemble n'a pas à être prise en otage par les dépositaires du PL 12934.

En réalité ces derniers sont dérangés par le fait que la PPE en droit de superficie et les logements LUP sont soustraits sur la durée aux logiques spéculatives en permettant un contrôle de l'État durant plusieurs décennies. Cette régulation par l'État, et donc la soustraction d'une majorité de terrains du PAV aux logiques spéculatives, empêche probablement davantage de dormir les dépositaires de ce projet de loi que la pénurie de logements, à laquelle est confrontée population genevoise. Les dépositaires ont donc beau jeu de se prémunir d'un apparent souci pour des quartiers mixtes socialement. En réalité, cet apparent souci masque une profonde aversion au logement social et un intérêt marqué pour les logiques spéculatives, si chères à la droite immobilière.

### Conclusion

En cherchant à tout prix à abroger le statut spécial dont jouit le PAV dans la LGZD, les auteurs du PL 12934 et de la M 2748 priveraient le canton de Genève d'un instrument essentiel de la planification cantonale du logement social. En effet, il en résulterait un ralentissement de la construction de logements sociaux, alors même que la pénurie en la matière est bien réelle. En ce sens il s'agit d'une attaque claire portée à la politique cantonale en matière de logement social. De plus pour les années à venir et au regard de la volonté cantonale de ne plus

<sup>8</sup> <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12052.pdf>, pp. 21-27

<sup>9</sup> Celle-ci demande au Conseil d'État de « spécifier au sein de ce même avant-projet modifiant la loi 10788 que les logements à réaliser en propriété par étages le sont en pleine propriété » (<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02748.pdf>, p. 3)

déclasser en zone agricole, les terrains sur lesquels construire du logement social seront d'autant plus rares, rendant la réalisation du PAV sous ses modalités actuelles d'autant plus indispensable afin de lutter contre la pénurie de logements.<sup>10</sup>

En outre en prétendant que ses besoins ne sont pas couverts par la mouture actuelle du PAV, les dépositaires du projet de loi prennent en otage la classe moyenne alors même qu'une grande diversité de logements est prévue à cet effet au PAV (notamment HM et PPE en droit de superficie). En réalité, la classe moyenne se trouve instrumentalisée par la droite qui cherche en réalité à laisser libre champ aux logiques spéculatives, alors même que ces logiques sont responsables de la situation de pénurie actuelle. Considérant que le résultat de la votation populaire de 2018 traduisait une réelle préoccupation de la population pour des solutions de logement bon marché, le RPSL s'oppose au PL 12934 ainsi qu'à la M 2748, et recourra à tous les moyens en sa possession pour y parvenir.

---

<sup>10</sup> « Toutefois en matière d'aménagement du territoire, l'exécutif veut privilégier " la ville dense, des courtes distanfes et des espaces verts, où l'essentiel des besoins quotidiens sont satisfaits à proximité ", a décrit Antonio Hodgers, précisant que " le Conseil d'état a décidé qu'il n'y aura plus de grands déclassements des terres agricoles. " ([https://www.rts.ch/info/regions/geneve/12247659-le-canton-de-geneve-prend-41-mesures-pour-la-neutralite-carbone-en-2050.html?rts\\_source=rss\\_t](https://www.rts.ch/info/regions/geneve/12247659-le-canton-de-geneve-prend-41-mesures-pour-la-neutralite-carbone-en-2050.html?rts_source=rss_t))

# Audition du 21 juin 2021

## Commission du logement du Grand Conseil

### PL 12934 - M 2748



## Introduction



Piv-Vert, c'est une association qui :

- Est forte de plus de 3000 membres, propriétaires;
- Défend l'intérêt de ses membres et de la zone villa;
- Etudie, par pur idéal, les questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement et à la protection des monuments, de la nature ou des sites;
- Défend la propriété et promeut l'accession à la propriété.



## Introduction



- PL 12934 a pour objectif d'appliquer les mêmes proportions des différentes catégories de logements selon l'art. 4A LGZD à l'ensemble des parcelles du périmètre PAV sises en ZD.
- M 2748 a pour objectif :
  - d'inviter le Conseil d'Etat à établir un avant-projet de loi modifiant la loi 10788 relatif à l'aménagement du quartier PAV;
  - de spécifier dans ce projet de loi que les PPE doivent être en pleine propriété;
  - de prévoir dans ce projet de loi l'abrogation des art. 4A al. 4 let. b et 4B LGZD.

## Rappel



L'art. 4B LGZD s'applique:

- aux logements construits dans le périmètre PAV;
  - sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public; et
  - sises en zone de développement.
- Ne s'applique donc pas aux parcelles qui sont détenues par des privés ou qui sont sises en zone ordinaire.

## Rappel (cf. PL 12052A)



Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
<b>Parcelles publiques en ZD</b>		<b>9'700</b>	970'000 m2
HBM	24%	2'300	
Autres logements d'utilité publique	38%	3'700	
Sous total logements d'utilité publique	<b>62%</b>	<b>6'000</b>	
ZD loc	<b>26%</b>	<b>2'550</b>	
PPE en DDP notamment	<b>12%</b>	<b>1'150</b>	

## Rappel (cf. PL 12052A)



Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
<b>Parcelles publiques en ZO</b>		<b>900</b>	110'000 m2
Appartements à louer	50%	450	
PPE en DDP notamment	50%	450	
<b>Parcelles privées en ZD</b>		<b>1'600</b>	160'000 m2
Appartements à louer	50%	800	
PPE	50%	800	
<b>Parcelles privées en ZO</b>		<b>200</b>	24'000 m2
Appartements à louer	50%	100	
PPE	50%	100	

## Objectifs - Position



- Réduire le nombre de logements sociaux à un taux raisonnable, conforme aux besoins des genevois et garantissant une véritable mixité;
- Permettre la réalisation d'un nombre raisonnable de PPE en pleine propriété conforme à l'exigence de mixité.

Favorable sur le principe quant aux objectifs poursuivis par ce projet de loi et par la motion.

## Motifs

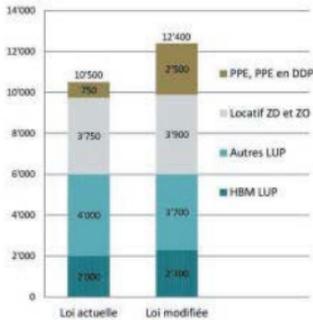


- Régime spécial du périmètre PAV date de son adoption en 2011 (L 10788), qui n'a été que légèrement revu en 2018 (L 12052).
  - L'art. 4A LGZD vient d'être modifié et adapté (large compromis politique).
  - Parc de logements à caractère social (LUP, LGL et MOUP) excède déjà 20% à GE. Augmentation naturelle du parc de LUP.
  - Augmentation du taux de vacance des logements locatifs.
  - Très forte demande pour des appartements PPE en ZD.
  - Nécessité de pouvoir financer la réalisation du PAV (rachat des DDP).
- Il se justifie d'adapter le régime du périmètre PAV pour tenir compte du changement de l'ensemble des circonstances.

## Motifs (cf. PL 12052A)



	Loi actuelle	Loi modifiée
HBM LUP	2000	2300
Autres LUP	4000	3700
Locatif ZD et ZO	3750	3900
PPE, PPE en DDP, notamment	750	2500
<b>Total des logements</b>	<b>10'500</b>	<b>12'400</b>



## Constats et analyse



- Le PL va soumettre les parcelles privées sises en ZD (1'600 logements) aux contraintes de l'art. 4A LGZD alors que ces parcelles ne sont pas soumises à l'art. 4B LGZD.
- La motion vise à ce que la PPE soit réalisée en pleine propriété:
  - Création de PPE, obligation de vente des parcelles;
  - Pour les terrains détenus par les collectivités publiques, l'art. 98 Cst soumet à l'approbation du Grand Conseil l'aliénation de tout immeuble propriété de l'Etat ou d'une personne morale de droit public, respectivement du Conseil d'Etat celle propriété des communes ou des fondations communales de droit public.
  - Contradictoire d'inscrire des règles relatives aux typologies de logements (PPE en pleine propriété) dans la loi PAV alors que la motion vise à supprimer cette singularité.

## Proposition d'amendement



### **Art. 1 Modifications**

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

Art. 4A, al. 2 (modifié)

Dans chaque périmètre, soit, selon les cas, à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone ou de la région considérée, la moitié du programme de logements visé à l'alinéa 1, lettre a, doit en principe être constituée de logements HBM au sens de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977; par ailleurs, le programme doit comporter en principe au minimum un cinquième de logements en PPE **en pleine propriété** (ZD PPE)

## Proposition d'amendement



### **Art. 1 Modifications**

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

Art. 4A, al. 4, lettre b (modifiée)

4 Ne sont pas visées par la présente disposition :

- a) les zones de développement 4B et 4B protégée;
- b) **toutes les parcelles qui ne sont pas propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public sises dans le périmètre du plan N° 29712A.**

Art. 4B (abrogé)

MERCI



NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE ATTENTION

QUESTIONS?



## Modification de la loi 10788

### Projection du nombre de logements

#### Sur les parcelles publiques en zone de développement

Selon ratio "deux nouveaux logements pour un nouvel emploi"  
et nouvelle répartition des catégories de logements

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
<b>Parcelles publiques en ZD</b>		<b>9'700</b>	970'000 m2
HBM	24%	2'300	
Autres logements d'utilité publique	38%	3'700	
Sous total logements d'utilité publique	<b>62%</b>	<b>6'000</b>	
ZD loc	<b>26%</b>	<b>2'550</b>	
PPE en DDP notamment	<b>12%</b>	<b>1'150</b>	



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE

1801 1200001 01

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

18.01.2017- Page 9

## Modification de la loi 10788

### Projection du nombre de logements

#### Sur les autres parcelles publiques ou privées

Selon ratio "deux nouveaux logements pour un nouvel emploi"

Catégories de logements	Proportion	Nombre de logements	SBP
<b>Parcelles publiques en ZO</b>		<b>900</b>	110'000 m2
Appartements à louer	50%	450	
PPE en DDP notamment	50%	450	
<b>Parcelles privées en ZD</b>		<b>1'600</b>	160'000 m2
Appartements à louer	50%	800	
PPE	50%	800	
<b>Parcelles privées en ZO</b>		<b>200</b>	24'000 m2
Appartements à louer	50%	100	
PPE	50%	100	



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE

1801 1200001 01

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

18.01.2017- Page 10