

*Projet présenté par les députés :
M^{me} et MM. André Pfeffer, Eliane Michaud
Ansermet, Christo Ivanov*

Date de dépôt : 7 octobre 2021

Projet de loi **modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD)** **(L 1 35) (Aidons notre classe moyenne à accéder à la propriété)**

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

Art. 1 Modification

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

Art. 5, al. 1, lettre b, phrase introductive (nouvelle teneur)

- b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général. Les logements destinés à la vente sont réservés aux personnes assujetties à l'impôt sur le revenu résidant à Genève depuis trois années ; les logements doivent être occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs :

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la
feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le marché du logement genevois est extrêmement tendu, tant sur le volet de la location que sur celui de la vente. De nombreuses personnes, des familles ont pour projet de vie d'acquérir un appartement dans le canton. Faute d'objets disponibles, ces personnes travailleuses et dynamiques sont contraintes de s'exiler dans le canton de Vaud ou en France voisine.

Le taux de propriétaires est faible en Suisse (44%), il l'est davantage dans le canton de Genève (18%) et à la Ville de Genève (8,6%). Le plus inquiétant étant que, en raison d'une offre limitée et des restrictions réglementaires (fonds propres à hauteur de 20% du prix d'achat, dont au maximum 10% peuvent provenir du deuxième pilier), le taux de propriétaires n'augmente pas. Pourtant, selon une étude publiée par Swiss Life, près des trois quarts des familles actuellement en location envisagent d'acquérir un logement dans les dix prochaines années.

Lorsqu'un logement en zone de développement est destiné à la vente, nombreuses sont les personnes à postuler. Certains candidats déposent leur dossier de manière systématique depuis des années dans les diverses promotions sans jamais être retenus. Il y aurait en effet, sur chaque objet proposé à la vente, de très nombreuses candidatures.

Le présent projet de loi propose de modifier la loi générale sur les zones de développement, en prévoyant, comme cela se fait pour le logement social, l'obligation d'avoir résidé à Genève depuis trois ans. Les autres conditions prévues par la LGZD restent inchangées.

Cette préférence cantonale « soft » permettra d'augmenter les chances de nombreuses familles et de résidents d'accéder à la propriété abordable dans le canton où se trouvent leurs attaches. Ce mécanisme permettra aussi d'atténuer l'« exportation » de nos habitants hors des frontières cantonales en soumettant à un délai d'attente les nouveaux venus. Etant donné que les prix du logement en zone ordinaire sont excessivement chers, allant de 50% à 100% de plus qu'en zone de développement, il est important de favoriser l'accès à la propriété de notre classe moyenne. Enfin, cette mesure n'implique aucune dépense de l'Etat, mais au contraire permet de maintenir notre classe moyenne en évitant que beaucoup de celles et ceux qui souhaitent acquérir un logement partent ailleurs.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.