

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Cyril Aellen, Sébastien Desfayes, André Pfeffer, Yvan Zweifel, Diane Barbier-Mueller, Marc Falquet, Jacques Blondin, Olivier Cerutti, Jean-Marc Guinchard, Patricia Bidaux, Christo Ivanov, Claude Bocquet, Jean-Luc Forni, Bertrand Buchs*

*Date de dépôt : 6 avril 2022*

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

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. 4A, al. 2 (nouvelle teneur)**

#### ***Objectifs complémentaires***

<sup>2</sup> 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.

### **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,

L'ancien article 4A de la loi générale sur les zones de développement est entré en vigueur en mai 2007, à la suite de l'accord sur le logement de 2006.

Dès 2017, soit 10 ans après sa première échéance, il a fait l'objet de nombreuses discussions.

Dans ce cadre, le Conseil d'Etat a notamment proposé différentes modifications et le parlement a voté différentes lois dont certaines avaient vocation à prolonger provisoirement l'accord de 2006.

Le parlement a aussi voté une loi (12477) qui a fait l'objet d'un référendum ayant abouti.

Malgré cela, les partis politiques sont parvenus à un accord durant l'été 2020 et deux projets de lois ont été déposés (PL 12762 et PL 12763) le 26 août 2020 qui matérialisait cet accord, d'une part, et qui annulait la loi 12477, d'autre part.

Ces deux lois ont été votées en séance plénière du 28 août 2020.

Cet accord prévoyait notamment une nouvelle disposition garantissant un socle de logements en PPE à prix contrôlés. En effet, à l'alinéa 2 de l'article 4A LGZD, sous une rubrique intitulée « Objectifs complémentaires », il est notamment et expressément mentionné :

*« par ailleurs, le programme doit comporter en principe au minimum un cinquième de logements en PPE (ZD PPE). »*

Dans l'esprit de chacun des partenaires de l'accord, et dans celui du parlement, le terme de « *logements en PPE (ZD PPE)* » s'entendait, sans équivoque possible, comme de la PPE en pleine propriété.

Toutefois, dans le cadre de l'application de cette loi (12762) par le département du territoire, de même que dans le cadre de travaux parlementaires, il semble désormais ressortir qu'il pourrait être donné une autre signification au terme de « *logements en PPE (ZD PPE)* » ; il comprendrait également et extensivement la PPE en droit de superficie.

Membre du seul groupe parlementaire (EAG) opposé à l'accord trouvé, Monsieur le député Pierre Bayenet déclarait en séance plénière du 28 août 2020 :

*« ... lorsque l'Etat lui-même voudra réaliser des immeubles contenant uniquement des logements d'utilité publique, il ne pourra le faire que si, parallèlement, des privés se font, entre guillemets, "déléguer par l'Etat" la capacité de construire des appartements en PPE. L'Etat ne pourra donc construire des immeubles destinés à être exclusivement des LUP que si, en parallèle, des privés construisent davantage de PPE ... »*

Lors de cette même séance plénière, Monsieur le conseiller d'Etat Antonio Hodgers, chargé du département du territoire (DT), déclarait également :

*« C'est pourquoi nous avons prévu, et cela fait aussi partie de l'accord, que ce type d'acteurs publics construisent des logements d'utilité publique ou du locatif non subventionné – certaines fondations communales le font, comme celle d'Onex ou d'autres communes encore – et qu'il leur appartient, comme cela a été relevé par le député Zweifel, de trouver des partenaires pour que, dans le cadre du périmètre, d'autres construisent la part de PPE. »*

Ces déclarations – et bien d'autres – démontrent que, dans l'esprit de chacun, le terme PPE devait s'entendre dans son interprétation première, à savoir qu'il s'agissait de pleine propriété.

En effet, si le terme de *« logements en PPE (ZD PPE) »* s'était entendu comme intégrant la PPE en droit de superficie, les déclarations de Monsieur le député Pierre Bayenet ainsi que celles de Monsieur le conseiller d'Etat Antonio Hodgers, chargé du département du territoire (DT), n'auraient eu aucun sens. En effet, l'Etat et les fondations communales auraient été en mesure de construire de la PPE en droit de superficie.

Ce projet de loi n'a donc qu'un seul objectif : clarifier une situation juridique que l'administration semble interpréter de façon contraire à l'esprit des partenaires à l'accord trouvé en été 2020 et à l'esprit de la loi votée le 28 août 2020.

Le terme de *« logements en PPE »* doit s'entendre comme de la PPE en pleine propriété.

Au regard de ce qui précède, nous vous proposons, Mesdames, Messieurs les députés, d'accorder bon accueil à ce projet de loi.