

Date de dépôt : 9 juin 2020

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de MM. Christian Dandrès, Alberto Velasco modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Pour une politique du logement équilibrée)

Rapport de majorité de M^{me} Diane Barbier Mueller (page 1)

Rapport de première minorité de M^{me} Caroline Marti (page 11)

Rapport de seconde minorité de M. David Martin (page 13)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Diane Barbier Mueller

Mesdames et

Messieurs les députés,

Ce projet de loi a déjà fait l'objet de deux rapports antérieurs : le premier, PL 11144-A, déposé le 13 février 2014, par les députés Pierre Conne, rapporteur de majorité, et Sandro Pistis, rapporteur de minorité. Suivi d'un second, PL 11144-R-B, déposé le 5 mars 2018 par les rapporteurs André Python pour la majorité et Caroline Marti pour la minorité. Le présent rapport ne reviendra pas sur les séances déjà abordées dans ces rapports.

Lors de la séance plénière du Grand Conseil du jeudi 21 mars 2019, ce projet de loi (PL) a été renvoyé à la commission du logement. La commission a traité ce PL 11144-R-B lors de ses séances des 15 et 29 avril et des 6, 13 et 20 mai 2019, ainsi que du 27 avril 2020.

Elle a siégé sous les présidences successives de MM. André Python et Cyril Aellen.

Les travaux ont été suivis, en tout ou partie, par M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale à l'OCLPF, M. Francesco Perrella, directeur à l'OCLPF, M^{me} Marie-Hélène Koch Binder, directrice à l'OCLPF, M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint au DALE, M. Vinh Dao, directeur à l'OCLPF, M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction à l'office de l'urbanisme, et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de la commission.

Les procès-verbaux ont été tenus avec diligence et exactitude par M. Emile Branca.

Que tous soient ici remerciés de leur contribution au bon traitement de ce projet de loi.

Ce PL, initialement déposé par le groupe MCG, demandait une augmentation du contrôle opéré en zone de développement, en modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD)¹. En effet, les immeubles non subventionnés construits en zone de développement (ZD) sont soumis à un contrôle des prix de vente (pour la ZD PPE) et des prix de location (pour la ZD loc) d'une durée de 10 ans. Le PL initial prévoyait d'augmenter ce contrôle à 20 ans. Le MCG a par la suite souhaité retirer ce PL pour deux raisons : il avait été rédigé avant l'adoption de la loi Longchamp², et parce que des jurisprudences ont confirmé qu'un contrôle de 20 ans serait anticonstitutionnel. Par ailleurs, avec l'obligation d'habiter dans le logement impliqué par la loi Longchamp, les contraintes seraient trop grandes pour des familles amenées à évoluer durant une période de 15-20 ans.

Le PL a été récupéré par le parti socialiste et renvoyé en commission pour être à nouveau abordé.

Reprise du projet de loi 11144 par la commission du logement (15 avril 2019)

Une députée S résume la situation en disant que la plénière a souhaité renvoyer cet objet en commission, en raison d'un compromis qui pourrait être discuté entre les commissaires, à savoir de ramener le contrôle actuel de 10 ans à 15 ans, plutôt que les 20 ans proposé dans le PL. L'intérêt relevé par la députée est qu'une personne ayant acheté un bien en ZD PPE, bénéficiant des plafonds de prix de vente, ait 5 ans de plus à attendre pour obtenir une plus-value sur son bien.

¹ L 1 35

² Aujourd'hui art. 5, al. 1, let. b de la LGZD, stipulant que seules les personnes habitant le logement peuvent acquérir un bien en ZD PPE.

M^{me} Dulon explique que le département du territoire (DT) estimait anticonstitutionnelle une durée de 20 ans et elle cite l'avis de droit de M^e Monfrini qui avait développé ce propos. Le Tribunal fédéral (TF) ne s'est encore jamais prononcé sur la limite acceptable du délai de contrôle.

S'ouvre une discussion entre la pertinence ou non de prolonger le délai actuel de 5 ans (10 à 15 ans), des députés Ve et S mettent en avant les avantages pour le locatif (ZD loc) d'instaurer un contrôle plus long, tandis que des députés PLR considèrent ce report comme une sanction pour l'investisseur initial, contraint de vivre dans un logement non adapté à ses besoins plus longtemps (trop grand ou trop petit) ou de renoncer à une plus-value pour son investissement, et relèvent que la capacité d'obtenir des rendements avec des opérations immobilières n'est pas propre aux acteurs privés et devrait alors être limitée pour tous les acteurs de ces opérations, privés et publics, dont les fondations et coopératives.

Entrée en matière du PL 11144-R-B (29 avril 2019)

Un député PDC ne comprend pas le renvoi en commission de ce PL, estimant la situation inchangée. Ce que confirme un député MCG qui relève toutefois qu'il souhaiterait entreprendre un débat sur la durée du contrôle de 10 ans pour le ZD locatif, dont les prix sont ensuite fixés librement, et pour le ZD PPE, dont la plus-value de revente après le délai peut se révéler importante. L'augmentation du contrôle à 15 ans, selon ce député MCG, ne péjorera pas les petits propriétaires, mais ceux qui profitent du système. Un député S rejoint les arguments du MCG, en reconnaissant qu'une partie du problème a toutefois été réglée avec la loi Longchamp.

S'ensuit une discussion sur la pertinence de lier ce PL au projet de loi 12093 (*sur les typologies de logements pouvant être réalisées en ZD*) et sur l'opportunité de se prononcer sur ce PL et un amendement à 15 ans lors de cette séance.

Vote

Le président met aux voix, l'entrée en matière sur le PL 11144-R-B :

Oui : 9 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 UDC)

Non : 5 (2 PDC, 3 PLR)

Abstentions : –

L'entrée en matière sur le PL 11144-R-B est acceptée.

Dans un souci pratique, afin d'organiser les auditions de manière efficiente, les commissaires acceptent de lier ce PL 11144-R-B au PL 12093 (également lié au PL 12477), pour la suite des travaux de commission.

Audition de M^e Michel Schmidt, président, et M^e Andreas Fabjan, membre du comité de l'association Pic-Vert (6 mai 2019)³

A propos du PL 11144-R-B, M^e Fabjan dit que la proposition d'augmenter la durée de contrôle à 20 ans rend dubitative l'association Pic-Vert, car elle considère qu'un contrôle pendant 10 ans est raisonnable et proportionné. M^e Fabjan s'interroge sur le respect du droit constitutionnel, notamment celui de la garantie de propriété, d'une telle augmentation, et estime qu'une prolongation de 15 ans serait probablement également considérée comme excessive. M^e Fabjan relève qu'en 20 ans, pour un couple par exemple ayant acheté un bien, la vie pourrait considérablement évoluer, et attendre un tel délai pour leur permettre de revendre avec un bénéfice ou les contraindre de demander des dérogations pour louer ce bien ne serait pas équitable. Par ailleurs, le seuil du bénéfice de revente après 20 ans serait d'autant plus important.

Pour toutes ces raisons, l'association Pic-Vert n'estime pas ce PL utile, ni même souhaitable.

Suite aux interrogations des commissaires, M^e Fabjan revient sur sa présentation et en particulier sur l'exemple donné d'un appartement de 4 pièces acquis par un couple. Il mentionne deux cas de figure : ce couple a 3 enfants, ou l'un des deux parents est envoyé à l'étranger dans le cadre professionnel. Dans ces deux cas, l'appartement ne pourrait plus convenir aux besoins du couple. Ce couple pourrait alors choisir soit de vendre, soit de louer (par régime dérogatoire), mais dans les deux cas l'objectif voulu avec ce projet de loi ne serait pas atteint. En effet, en choisissant de vendre avant l'échéance du délai de contrôle, le couple ne pourrait faire aucune plus-value, mais ce sera le nouvel acquéreur qui pourra réaliser un bénéfice, passé le délai de 15 ou 20 ans. D'autant que la probabilité est forte que la marge bénéficiaire soit encore plus importante après 20 ans qu'après 10 ans. M^e Fabjan ne comprend donc pas le but de favoriser le 2^e ou 3^e propriétaire plutôt que le premier acquéreur.

³ Ne seront retranscrits dans ce rapport que les points de l'audition qui concernent directement le PL 11144-R-B, malgré son traitement lié avec les PL 12093 et 12477.

Un député PLR se demande si l'instauration d'un prix progressif ne permettrait pas d'éviter l'effet de seuil après un contrôle d'une durée prolongée. M^e Fabjan répond qu'il faudrait étudier la mise en place d'un tel système et le taux applicable, mais qu'en cas d'acceptation par le Grand Conseil d'une telle mesure, il faudrait prévoir un tel système.

En réponse à un député UDC qui s'interroge sur les profils des acquéreurs de PPE, M^e Schmidt explique que les acheteurs peuvent aussi bien être des personnes à la retraite, voulant s'assurer un capital à léguer à leurs enfants, que des jeunes propriétaires de terrains sujets à densification. Pour éviter que ces jeunes ne choisissent de partir en France ou dans les cantons avoisinants, il est important de leur offrir des alternatives intéressantes. M^e Schmidt rappelle que 80% des recettes fiscales des personnes physiques à Genève proviennent des propriétaires de villa.

Un député S souhaiterait connaître la durée moyenne d'occupation d'un logement PPE. M^e Fabjan lui répond ne pas disposer de ces chiffres, qui peuvent varier de 40 ans pour certains ménages à 3 ans pour d'autres. Toutefois, cet allongement du contrôle incite les propriétaires à garder leur logement pendant 20 ans, sans empêcher un réajustement aux prix du marché, qui sera plus important qu'après un délai de 10 ans. M^e Fabjan ajoute que, selon ses impressions, la loi Longchamp a apporté un réel changement, puisque les propriétaires ont l'obligation d'habiter leur bien pendant le contrôle actuel de 10 ans. Par conséquent, il pense que les reventes passé ce délai ont diminué. La loi Longchamp a permis d'écarter le risque de spéculation. A son sens, l'augmentation du délai apporterait plus de problèmes que de solution.

Audition de MM. Guillaume Kaeser et Christophe Brunet, membres du comité du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (13 mai 2019)⁴

M. Kaeser explique que le Groupement est plutôt favorable au prolongement de la durée de contrôle, tout en reconnaissant ne pas être concerné, puisque le système des coopératives sans but lucratif empêche la réalisation de marges bénéficiaires au-delà d'un minimum sécuritaire pour faire fonctionner les coopératives. Par ailleurs, les bénéfices ne sont pas distribués aux membres et les loyers sont fixés en fonction des coûts.

⁴ Idem que point 3 : ne seront traités que les propos directement en lien avec ce PL. Cette remarque vaut pour toutes les auditions ayant eu lieu en mai 2019.

Audition de MM. Thomas Mader, président, et Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'Association des promoteurs et constructeurs genevois (APCG) (13 mai 2019)

M. Mader annonce que le PL 11144-R-B ne concerne pas non plus directement leurs activités. L'Association relève toutefois qu'à la sortie du contrôle, des mécanismes fixés par le code des obligations (CO) permettent de s'assurer d'une augmentation raisonnable des loyers sans préteriter l'entretien des bâtiments. De leur point de vue de constructeur, il importe de trouver une flexibilité des prix de vente, afin de financer des mesures pour améliorer la qualité des quartiers, péjorée en raison d'un trop grand nombre de contraintes.

M. Mader reconnaît ne pas comprendre la volonté des auteurs de ce PL en augmentant la durée du contrôle. Il explique qu'il existe aujourd'hui une divergence entre les prix du marché et les prix contrôlés. Il pense qu'il faudrait plutôt augmenter les prix de la PPE au moment de la construction. Plus on retarde la sortie du contrôle, plus la plus-value sera importante.

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, département du territoire (DT) (20 mai 2019)

M. Hodgers indique que la position du DT est neutre : le délai de 10 ans leur convient, 20 est trop long, et ils ne savent pas si un contrôle de 15 ans serait tolérable. Le conseiller d'Etat, en réponse à une proposition d'instaurer un effet de seuil avant la fin de la durée du contrôle, estime ne pas être choqué politiquement par cette proposition.

Suite à cette audition, une discussion s'ouvre entre les commissaires.

Un député S propose de traiter ce PL 11144-R-B après la résolution de la problématique concernant l'art. 4A LGZD (PL 12093 et PL 12477).

Le gel du PL est voté et accepté à l'unanimité de la commission.

Reprise des travaux de commission (27 avril 2020)

Une députée S indique que son parti maintiendra sa position. Suite à la reprise du PL par son groupe, les auditions ont confirmé qu'un délai de 20 ans serait anticonstitutionnel. Toutefois, un prolongement de 15 ans lui paraît conforme au droit supérieur, c'est pourquoi si l'entrée en matière est acceptée, le groupe socialiste proposera un amendement en ce sens.

Un député MCG explique que son groupe avait fait ce projet de loi à une époque où le débat sur les prix de vente en ZD faisait rage. Depuis la loi Longchamp, les problèmes posés par ces prix n'existent plus. Le MCG étant

partagé sur la pertinence d'un prolongement de la durée de contrôle, ses députés s'abstiendront.

Un député PDC annonce que son parti refusera l'entrée en matière.

Un député PLR déclare que son groupe refusera également l'entrée en matière. Un délai de 10 ans est suffisant, la loi Longchamp a permis de lutter contre les risques de spéculation et cette loi risque de renforcer encore les contraintes en ZD.

Un député Ve est surpris de constater que la commission ne réserve pas un accueil plus favorable à ce PL. Pour ce député, le délai de contrôle permet d'offrir à la classe moyenne des appartements à des prix abordables, c'est pourquoi il considère qu'un délai de 10 ans est trop court, alors que celui de 15 ans permettrait de limiter le jeu spéculatif.

Un député PLR tient à préciser que la durée de contrôle n'a pas d'incidence sur les prix fixés en zone de développement. Les conséquences d'un délai plus long seraient que les propriétaires garderaient plus longtemps leur appartement. Dans un marché haussier, comme celui observé ces dernières années, l'écart des prix à la sortie du contrôle serait encore plus grand. Par ailleurs, pour une famille propriétaire d'un appartement, dont le couple se séparerait durant le contrôle, le prix fixé pour la séparation des biens est celui au moment du contrôle. Celui qui renoncerait au logement familial se retrouverait lésé de la plus-value à la sortie du contrôle. Factuellement, selon ce député, il s'agit souvent de l'épouse. La durée du contrôle n'a un impact que sur la plus-value latente et non sur le prix lui-même. C'est pourquoi il estime que ce projet de loi manque son objectif.

Le député Ve comprend des propos tenus par son préopinant que l'objectif des ménages se portant acquéreurs d'un logement en ZD PPE est de réaliser une plus-value à un moment donné. Ce qu'il trouve questionnable.

L'entrée en matière de ce PL ayant été acceptée le 29 avril 2019, le président reprend la procédure de vote au 2^e débat.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule	pas d'opposition, adopté
Art. 1	pas d'opposition, adopté

Amendement :

Une députée S propose un amendement à l'**art. 5 al. 3**.

Le président met aux voix l'amendement proposé à l'**art. 5, al. 3** :

« Les prix et les loyers des bâtiments visés sous alinéa 1, lettres a et b, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 15 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues au chapitre VI (art. 42 à 48) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. »

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
 Non : 7 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
 Abstentions : 2 (2 MCG)

L'amendement est refusé.

Art. 5, al. 3 pas d'opposition, adopté
 Art. 2 pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 11144-R-B :

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
 Non : 8 (2 PDC, 4 PLR, 1 MCG, 1 UDC)
 Abstentions : 1 (1 MCG)

Le PL 11144-R-B est refusé.**Fin des travaux**

Les travaux sur le PL 11144-R-B ont pris fin le 27 avril 2020.

Conclusion

Ce PL avait été déposé par le groupe MCG dans le but de lutter contre les opérations spéculatives observées dans la zone de développement pour les appartements en PPE. Certains acteurs achetaient massivement des appartements pendant 10 ans aux prix contrôlés et donc limités, et les revendaient en réalisant une plus-value à la sortie du contrôle. Depuis l'élaboration du PL, la loi Longchamp a été adoptée. Cette loi instaure une obligation d'habiter le logement acquis en ZD PPE. Grâce à cette loi, les « spéculateurs » se sont vus écartés du marché, qui est aujourd'hui réellement réservé à la classe moyenne et aux jeunes familles souhaitant devenir

propriétaires. La ZD PPE est le moyen le plus accessible, dans un marché genevois où les appartements à acheter sont rares et donc onéreux, d'offrir à la classe moyenne un moyen de ne plus être des locataires.

Le délai actuel de 10 ans apporte une souplesse d'adaptation aux évolutions de la vie. Un exemple concret permet d'illustrer la situation, exemple que nous allons faire avec le délai proposé durant les discussions (15 ans au lieu des 20 ans demandés par le PL). Un jeune couple, avec 2 enfants d'une dizaine d'années, acquiert un 5-pièces en zone de développement, les prix contrôlés lui donnant l'opportunité de devenir propriétaire. 10 ans plus tard, les enfants décident d'étudier à l'étranger. Sachant que les probabilités sont grandes que ces enfants ne reviennent plus vivre ensuite dans le domicile familial, le couple envisage de prendre un appartement plus petit, pour ne pas inutilement sous-occuper leur logement. Avec un délai de 10 ans : le couple revend son bien, le marché a augmenté (en 10 ans, les différences représentent environ 30%), le couple réalise une plus-value et peut grâce à cela acheter un nouvel appartement plus petit, mais peut-être mieux placé ou avec un balcon plus grand. Avec un délai de 15 ans : ce couple n'ayant pas d'obligation de déménager, il va rester dans un appartement trop grand pour eux et réaliser à la sortie du contrôle une plus-value plus grande (plutôt environ de 45%) – dans ce cas, ce PL n'aura pas atteint son objectif. Ou le couple a besoin de déménager pour des raisons financières : il va revendre son appartement au prix d'achat à un nouvel acquéreur qui n'a que 5 ans à attendre avant de réaliser une plus-value (selon l'estimation précédente de 45%), plus importante que s'il avait acheté son bien sur un marché libre.

Cet exemple démontre que la volonté du législateur aura manqué son objectif, soit en péjorant les premiers acquéreurs, soit en encourageant des situations de sous-occupation.

Enfin, il est important de rappeler que les juges ont très clairement estimé qu'un délai de 20 ans était anticonstitutionnel, car il violait le principe du droit à la propriété. Et ainsi, de rappeler que le droit à la propriété est un droit inscrit dans nos constitutions genevoise et fédérale, et que toute entrave à ce droit représente une entrave à notre liberté.

Ce sont toutes ces raisons qui incitent la majorité de la commission à vous recommander, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser le PL 11144-R-B.

Projet de loi (11144-R-C)

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

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

Art. 1 Modification

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

Art. 5, al. 3 (nouvelle teneur)

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

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Date de dépôt : 9 juin 2020

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Caroline Marti

Mesdames et
Messieurs les députés,

La zone de développement et les outils législatifs qui y sont reliés sont parmi les leviers les plus puissants dont dispose l'Etat pour mener une politique sociale du logement et un aménagement du territoire qui bénéficie à l'ensemble de la population.

En effet, la zone de développement a pour avantage :

- a) d'éviter le gaspillage des terrains et le mitage du territoire en imposant une densité minimale lors de la réalisation de nouveaux quartiers ;
- b) de faciliter la réalisation des nouveaux quartiers par le financement d'infrastructures publiques et d'équipements grâce à des taxes prélevées uniquement sur ce régime de zone, un soutien non négligeable aux communes dans leurs efforts de construction de logements ;
- c) d'imposer la réalisation de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, notamment la réalisation de logements sociaux, en établissant des ratios pour les différentes catégories de logements.

En sus de ces instruments, le régime de la zone de développement autorise l'Etat à réguler les prix de vente, s'il s'agit de logements en propriété par étage, ainsi que d'opérer un contrôle des loyers, s'il s'agit de logements locatifs. La construction de ces nouvelles habitations permet ainsi de lutter contre la pénurie de logements pour concrétiser le droit au logement inscrit dans la Constitution.

Si cette mesure s'avère efficace et indispensable au développement d'un parc de logements accessibles tant aux classes populaires par le biais des LUP, qu'aux classes moyennes et moyennes supérieures grâce au contrôle des loyers et des prix de vente, la durée limitée du dispositif n'est pas sans poser quelques problèmes.

On se souvient toutes et tous des manœuvres de spéculation de masse qui ont défrayé la chronique dans le scandale de la Tulette. Profitant du mécanisme

de contrôle des prix de vente des appartements en zone de développement, quelques promoteurs et riches propriétaires avaient accaparé des dizaines de logements PPE en bénéficiant de prix d'achat abordables pour les revendre à un prix beaucoup plus élevé après la durée du contrôle, empochant au passage une coquette plus-value. Heureusement, l'initiative populaire « Stop aux magouilles immobilières » a permis de limiter ces logiques spéculatives et d'assurer que les logements construits bénéficient à ceux à qui ils sont destinés, à savoir les ménages de la classe moyenne supérieure qui en font l'acquisition pour y habiter. Cette protection contre la spéculation immobilière serait encore renforcée par une augmentation de la durée du contrôle des prix de vente des appartements.

Par ailleurs, le contrôle étatique limité à une période de dix ans ne permet pas une régulation sur le long terme des loyers et des prix de vente des appartements. Sachant que les loyers moyens des logements à loyers libres ont augmenté d'environ 20% en 10 ans, grevant chaque année un peu plus le budget des ménages de la classe moyenne, il semble opportun de prolonger le contrôle étatique de ces loyers afin d'accroître la portée de cette mesure.

Si la proposition formulée dans le projet de loi initial, à savoir augmenter la durée du contrôle à 20 ans, semble contrevenir de manière trop importante au droit de propriété, une régulation des prix sur 15 ans devrait être admise en cas de recours contre cette loi. C'est pour cette raison que la minorité de la commission du logement comptait déposer un amendement dans ce sens. Amendement qui n'a pas pu être formulé, car la majorité de la commission n'a même pas daigné entrer en matière sur une prolongation de la durée de contrôle des loyers et des prix de vente des appartements.

Une majorité de droite qui, une nouvelle fois, fait la preuve par l'acte qu'elle ne vise qu'à défendre les intérêts des gros propriétaires immobiliers au détriment des ménages de la classe moyenne et futurs acquéreurs de la classe moyenne supérieure qui devront payer le prix fort au moment de l'achat de leur logement.

Pour toutes ses raisons, la minorité de la commission du logement vous recommande d'accepter ce projet de loi.

Date de dépôt : 2 juin 2020

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. David Martin

Mesdames et
Messieurs les députés,

Historiquement, ce projet de loi a été déposé pour donner suite au scandale bien connu de la Tulette : certains acteurs immobiliers se sont accaparé des appartements en PPE à des fins spéculatives alors même que ce quartier se trouve en zone de développement. Or, cela aussi a été dit, la zone de développement a justement pour but la réalisation de logements répondant à un besoin d'intérêt général, besoin motivé par la situation de pénurie permanente que connaît notre canton.

Pour y parvenir, d'importants mécanismes de contrôle ont été mis en place : contrôle du prix des terrains, des coûts de production des logements et des prix de vente ou de location. Si le cas de la Tulette a autant choqué, c'est certainement parce que les appartements produits, malgré ces efforts de régulation, sont restés hors d'atteinte de la population visée, à savoir les personnes souhaitant accéder à la propriété. Il s'agit donc de s'assurer que les PPE construites en zone de développement soient bel et bien mises à disposition des personnes **qui en ont besoin pour y habiter et non pas pour réaliser un placement financier.**

Si la loi Longchamp, finalement adoptée en 2016, a permis d'empêcher ces abus en introduisant la notion de primo-accédant et l'obligation d'habiter, la question de la durée de contrôle soulevée par ce projet de loi 11144 reste pertinente. **La PPE en zone de développement est contrôlée durant seulement 10 ans.** Au-delà de cette durée, les appartements s'alignent brutalement sur les prix du marché et commencent à faire l'objet de démarches patrimoniales et spéculatives. On constate en effet qu'à l'issue des dix ans de contrôle de l'Etat, les appartements en PPE sont souvent mis en location ou alors revendus avec des plus-values atteignant parfois 30% !!! Ces appartements disparaissent par conséquent du marché de la PPE accessible à la classe moyenne : le 4-pièces qui s'était vendu initialement à 770 000 francs passe à un million de francs.

L'objectif visé par la LGZD en matière d'accession à la propriété n'est donc que très partiellement atteint, ou du moins pour une durée relativement courte à l'échelle de la vie d'une famille ! En allongeant, comme le propose ce projet de loi, la durée de contrôle à vingt ans – ou aux quinze ans proposés par l'amendement du PS – on maintiendrait plus longtemps ces appartements à des prix accessibles. Cela permettrait de favoriser l'acquéreur intéressé avant tout par le logement en tant que tel, sans pour autant l'empêcher de penser au patrimoine familial, puisqu'il est communément admis qu'une génération dure vingt-cinq ans.

Vu l'exiguïté de notre canton et la nouvelle LAT, il ne nous reste plus que quelques décennies de production de PPE contrôlées dans les nouveaux quartiers... Il s'agit donc de ne pas gaspiller les cartes restantes et d'appliquer le mécanisme de contrôle de façon efficace.

Vous l'aurez compris, Mesdames et Messieurs les députés, les Verts vous proposent de soutenir le PL 11144, car il permet de **valoriser sur une plus longue durée les efforts consentis lors de la production de logements en zone de développement**, augmentant ainsi le nombre de logements abordables pour la classe moyenne.

Le débat du logement abordable devra aussi rapidement être recentré sur une véritable promotion des coopératives d'habitation, ceci pour répondre au souhait de la population manifesté par 60% de OUI à l'initiative fédérale « Davantage de logements abordables » lors de la votation du 9 février 2020.

Les coopératives sont par essence non spéculatives tout en restant des acteurs immobiliers privés. Elles permettent de produire du logement abordable pérenne. Les coopératives construites il y a 50 ans proposent aujourd'hui des appartements quatre-pièces à 800 francs : n'est-ce pas une démonstration implacable ??? Alors quel système de logement voulons-nous construire pour nos petits-enfants ???

Les Zurichois semblent l'avoir bien compris : les coopératives ont une carte à jouer pour sortir de la crise du logement dont nos agglomérations souffrent. Ce type de logement représente 22% du parc locatif zurichois contre seulement 4% à Genève.

Les coopératives sont aussi un moteur d'innovations sur tous les plans : construction écologique, participation des habitants, communautés de consommation d'électricité solaire... autant de domaines où les coopératives – mues par la recherche de l'intérêt collectif et du long terme – contribuent activement à atténuer la crise du logement et l'émergence d'une nouvelle

économie de la construction plus verte, plus économe en ressources et plus humaine¹.

Pour ces raisons, le logement coopératif suscite aujourd'hui une très forte demande au sein de la population : on dénombre plus de 6000 ménages sur les listes d'attente des coopératives. Le fait que la RTS ait consacré en avril 2018 un Temps Présent à ce sujet confirme également cette tendance².

¹ <https://blogs.letemps.ch/david-martin/2018/02/03/les-cooperatives-dhabitation-innovantes-durables-solidaires-la-preuve-par-lacte/>

² <https://pages.rts.ch/emissions/temps-present/9495675-cooperatives-d-habitants-plus-belle-la-vie.html>