

Projet présenté par les députés :

*M^{mes} et MM. Anne Mahrer, François Lefort,
Emilie Flamand-Lew, Sophie Forster
Carbonnier, Esther Hartmann, Catherine Baud,
Brigitte Schneider-Bidaux, Miguel Limpo,
Roberto Brogini, Magali Origa, Sylvia Nissim*

Date de dépôt : 9 septembre 2013

Projet de loi

**modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD)
(L 1 35) (Logements destinés à la vente à prix coûtant LVPC)**

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 Catégorie de logements (nouvelle teneur)

¹ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire
est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de
l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la
protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative
d'habitation à raison de 30 % du programme, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but
lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans
financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements
d'utilité publique, et
- c) la construction de 30 % du périmètre en logement destiné à la vente à
prix coûtant (LVPC). Un logement est réputé être destiné à la vente à
prix coûtant, au sens de la présente loi, si son prix de vente est fixé à
prix coûtant, si le maintien du but non-lucratif est garanti et contrôlé par

l'Etat de manière pérenne (reventes ultérieures), et s'il est destiné à être habité par son propriétaire ou sa famille, ou

- d) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements destiné à la vente à prix coûtant (LVPC).

² Dans les périmètres déclassés en zone de développement après le 1^{er} janvier 2007 et dont la zone primaire est la zone villa, il est réalisé au moins 15 % de logements d'utilité publique et au moins 25 % de logements destinés à la vente à prix coûtant. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif, celui qui réalise des logements a le choix entre :

- a) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 15 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, d'une part, et la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison de 15 % du programme, d'autre part, ou
- b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, et
- c) La construction de 30 % du périmètre en logement destiné à la vente à prix coûtant (LVPC), ou
- d) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements destiné à la vente à prix coûtant (LVPC).

³ Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole, ainsi que dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé des logements d'utilité publique pour au moins un quart du programme et des logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation pour au moins un quart du programme. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut être contraint de céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

⁴ Dans ce même périmètre, il est réalisé des logements destinés à la vente à prix coûtant (LVPC) pour au moins la moitié du programme.

⁵ La présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son entrée en vigueur. A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.

⁶ Si les circonstances l'exigent, le département de l'urbanisme peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. Dans de tels cas, celui qui réalise des logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone, voire de la région considérée. Dans des cas de peu d'importance, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence.

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 rêve de pouvoir acquérir son logement est une aspiration très largement répandue au sein de la population genevoise. Or, le taux de propriétaires genevois est un des plus bas de Suisse et d'Europe : 16 % de propriétaires.

Ce projet de loi concerne principalement les appartements vendus en propriétés par étages, à destination de la classe moyenne. Il s'agit des appartements destinés à être habités par leurs propriétaires.

La propriété est gage de sécurité du logement (on ne dépend plus d'un propriétaire), d'indépendance, de maîtrise des coûts du logement personnel, d'insertion et d'identification à un terroir.

Faciliter l'acquisition de logements par les familles est un objectif déclaré des autorités fédérales et cantonales, mais la politique suivie à ce jour peine à porter ses fruits et à augmenter significativement le taux de propriétaires à Genève.

Une des causes principales de ces difficultés provient des coûts trop élevés des appartements mis en vente : la pénurie permet des comportements spéculatifs qui engendrent des hausses des prix de ventes déconnectées des valeurs intrinsèques des biens. A ceci s'ajoute la captation des appartements soumis au régime des zones de développement au profit d'une minorité, ainsi qu'aux conditions d'attribution opaques ou arbitraires de ces logements.

La classe moyenne est exaspérée par cette situation frustrante qui ne correspond pas aux objectifs de la LGZD.

Le présent projet de loi vise à créer un parc de logements destiné à la vente sans but lucratif, par une mesure très simple : l'insertion dans la LGZD d'une nouvelle catégorie de logement : les logements destinés à la vente à prix coûtant (LVPC). La valeur d'usage des biens est privilégiée aux plus-values et le contrôle des prix de vente permettra un effet stabilisateur des prix à court, moyen et long termes. Les classes moyennes pourront ainsi plus aisément accéder aux biens, mis en vente à des prix accessibles.

L'étude de l'ASPAN (association suisse pour l'aménagement national) de janvier 2010, sur mandat de l'OFL, « promouvoir la construction de logements d'utilité publique », insiste sur la mesure des quotas de logements comme une mesure politique très efficace pour promouvoir les catégories de

logements souhaitées. Cet outil d'aménagement du territoire et de production du logement est connu à Genève à travers les zones de développement, qui prévoient la part des différentes catégories de logement à bâtir, notamment au sens de la LGL. Or, et étrangement, ces catégories ne mentionnent que les différents types de logements locatifs et ignorent la question des logements destinés à la vente, alors que cette catégorie représente 31 % des autorisations de construire sollicitées entre 2007 et 2011 (Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP, 2011) et 70% des types de logements construits en zone de développement.

La construction et la vente à prix coûtant des biens permettront d'augmenter le taux de propriétaires. Mais surtout la notion de propriété sans but lucratif, appliquée à cette nouvelle catégorie de logement de manière pérenne, va permettre la création d'un parc de logement accessible à long terme aux classes moyennes.

Il existe plusieurs exemples genevois spectaculaires de l'efficacité de ce type de montage : citons d'abord l'association du Coin de Terre, créée en 1933. Cette association ouvrière a pu construire et vendre à ses membres des habitations à prix coûtants, contrôlées par le « droit de réméré », à savoir que les reventes de logements sont effectuées au profit de l'association qui en fixe le prix en tenant notamment compte des investissements/amortissements, des travaux à plus-value et de l'inflation. Si lors des constructions, les premiers logements vendus se situent dans le bas du marché (prix coûtant), avec le temps l'écart avec la tendance haussière du marché immobilier non contrôlé augmente significativement et permet au Coin de Terre de proposer des biens à des prix accessibles ou tout simplement défiant toute concurrence !

Une promotion récente, à la Jonction, a adopté un montage similaire : sur un droit de superficie octroyé par l'Etat de Genève, une coopérative propose des appartements à la vente à prix coûtant. Un mécanisme de contrôle des coûts pérenne est prévu ainsi qu'un contrôle des revenus des acquéreurs par l'Office du logement. Les outils techniques et juridiques de mise en œuvre existent donc déjà.

Il est temps de traduire les objectifs d'accroissement du taux de propriétaires en acte et de mettre en œuvre une politique active en faveur de l'accession à la propriété. En France, par exemple, l'accession à la propriété des ménages dits primo-accédant est soutenue par les collectivités publiques et fait partie intégrantes des politiques publiques en matière de logement.

Les notions de « besoin prépondérant de la population » ou de non-lucrativité ne doivent pas être limitées au logement locatif mais doivent

pouvoir être prises en compte pour la constitution d'un parc de biens privés, non-lucratif, et accessibles à prix coûtants pour la population genevoise.

Cette nouvelle catégorie des logements en propriété sans but lucratif et son ancrage dans la LGZD affirme la notion de valeur d'usage des biens au détriment de la valeur spéculative et permettra assurément de jouer un rôle de stabilisateur des prix, au sein d'un marché immobilier privé en surchauffe, tout en répondant à une aspiration primordiale d'une très grande partie de la population : posséder son propre toit.

Pour ces raisons, nous vous prions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.