

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 5 avril 2017

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 Modifications

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

Art. 4A (nouvelle teneur)

¹ Dans les périmètres sis en zone de développement, les logements à réaliser
comportent, cumulativement, les proportions minimales suivantes :

- a) un tiers du programme en logements d'utilité publique, au sens de la loi
pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007,
destinés aux personnes à revenus modestes; et
- b) un tiers du programme en logements locatifs destinés à la classe
moyenne de la population genevoise, dont 50% sont en principe réalisés
par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Le solde du programme de logements est laissé au libre choix de celui qui
réalise.

² L'alinéa 1, dans sa teneur modifiée par la loi ... [n° de la loi] (*à compléter*),
du ... (*à compléter*), est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à
compter de son entrée en vigueur. Au plus tard 1 an avant la fin de cette
période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.

³ Si les circonstances l'exigent, le département de l'aménagement, du logement
et de l'énergie 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.

⁴ Ne sont pas visés par la présente disposition :

- a) les zones de développement 4B et 4B protégée;
- b) le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets », tel que visé par la loi 10788, du 23 juin 2011.

Art. 2 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

A la suite de l'accord sur le logement du 1^{er} décembre 2006, le Grand Conseil a validé la *Nouvelle politique du logement (NPL)* préconisée par le Conseil d'Etat de l'époque et a adopté en mai 2007 la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06), qui est entrée en vigueur le 31 juillet 2007.

Cette loi prévoyait une modification de la LGZD par l'introduction de l'article 4A LGZD. Cette disposition vise à régler en substance les catégories de logements qui doivent être réalisés, *a minima*, dans les zones de développement.

C'est cette disposition qui fait l'objet du projet de modification légale qui vous est soumis.

En tout premier lieu, il convient de relever que la disposition légale, dans sa teneur actuelle, énonce, à son alinéa 4, une date de péremption au terme de 10 ans dès l'entrée en vigueur de la loi. Cette échéance se matérialisera le 31 juillet 2017. Le dispositif de l'article 4A LGZD deviendra ainsi caduc s'il n'est pas renouvelé.

Il est ainsi indispensable de prévoir une norme fixant, de façon durable, le cadre de la politique du logement à Genève à la suite de cette échéance.

Cette disposition devra bien entendu apporter des réponses aux constats énoncés dans le cadre du bilan des 10 années de pratique de l'article 4A LGZD dans sa teneur actuelle. C'est précisément l'objectif poursuivi par le projet de modification légale qui vous est soumis. Aussi, nous aborderons successivement ci-dessous un rappel des principes de la disposition légale actuelle, puis les déficits constatés au cours des 10 années de pratique écoulées, avant de présenter en détail la nouvelle teneur de l'article 4A LGZD proposée.

Il sied encore de relever que la règle générale de l'article 5 LGZD, qui permet de conditionner la délivrance d'une autorisation de construire en zone de développement (ci-après : ZD) à la construction de logements répondant à un besoin prépondérant d'intérêt général, continuera à s'appliquer dans tous les cas après le 31 juillet 2017.

1. Rappel des principes de l'art. 4A LGZD dans sa teneur actuelle

L'article 4A LGZD doit être considéré en corrélation étroite avec les dispositions de la LUP entrée en vigueur en juillet 2007.

La disposition actuelle contribue à l'objectif de construction, à l'époque pressenti comme réalisable sur 10 ans, d'un socle pérenne de logements d'utilité publique (ci-après : LUP).

L'article 4A LGZD actuel ancre dans la loi les taux minimaux de catégories des LUP à construire dans les ZD dont la zone de fond est soit de la zone agricole, soit de la zone villa.

La disposition impose, aux alinéas 1, 2 et 3, une répartition de ces différentes catégories selon le dispositif suivant :

- *ZD dont la zone primaire est en zone villa (alinéa 1) :*
 - construction de 30% de logements en régime HM ou en coopérative ou
 - cession de 25% du périmètre à l'Etat ou à une commune ou à un organisme sans but lucratif pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)
- *ZD déclassée après le 1^{er} janvier 2007 et dont la zone primaire est en zone villa (alinéa 2) :*
 - construction de 15% de logements en régime HM ou en coopérative et cession de 15% du périmètre à l'Etat, à une commune ou à un organisme sans but lucratif pour la construction de LUP ou
 - cession de 25% du périmètre cédé à l'Etat, à une commune ou à un organisme sans but lucratif pour la construction de LUP
- *ZD dont la zone primaire est en zone agricole ainsi que pour le périmètre des communaux d'Ambilly (alinéa 3):*
 - construction de 25% de logements en régime HM, HLM ou en coopérative et
 - construction de 25% de LUP. Pour réaliser ce dernier objectif, possibilité de contraindre le propriétaire à céder 25% du périmètre à l'Etat, à une commune ou à un organisme sans but lucratif pour la construction des LUP.

L'article 4A LGZD, dans sa teneur actuelle, est fondé sur une logique territoriale basée sur le coût du foncier : du fait du coût avantageux des terrains

en zone de fond agricole, un pourcentage de LUP plus élevé (25%) est exigé, alors que ce pourcentage est diminué sur la zone de fond villa (15%).

Par ailleurs, sur la zone de fond villa, la disposition prévoit une différenciation selon la date de déclassement des périmètres visés. Ainsi, pour les terrains situés dans un périmètre déclassé avant le 1^{er} janvier 2007, l'article 4A LGZD est moins contraignant que pour ceux situés dans des déclassements récents (après le 1^{er} janvier 2007) où une proportion de 15% de LUP doit être réalisée. Cette contrainte n'existe effectivement pas pour les périmètres avec un déclassement plus ancien.

De plus, la disposition actuelle propose un système à options dans les périmètres dont la zone de fond est la zone villa : l'opérateur a le choix entre réaliser moins de LUP (25%) mais pour une durée pérenne (50 ans), ou construire davantage de logements soumis à la loi générale sur le logement et protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : LGL) (30%) mais contrôlés sur une durée plus courte (entre 25 et 30 ans).

Le socle de LUP, a été initialement fixé à 15% du parc locatif du canton (loi 10008). Pour la réalisation de cet objectif quantitatif, un premier crédit d'investissement de 300 000 000 F à utiliser sur 10 ans a été octroyé par cette même loi. En 2009, le socle de LUP a été porté à 20% lors d'une modification de la LUP (loi 10460), suite à un accord trouvé avec les auteurs de l'IN 133, qui a été retirée. Lié à cette loi, un fonds propre affecté a été créé, auquel est attribué depuis 2009 un montant moyen de 35 millions de francs par année, jusqu'à ce que le socle de LUP ait atteint le seuil souhaité de 20% du parc locatif genevois.

2. Bilan de la pratique de l'article 4A LGZD dans sa teneur actuelle

Depuis l'année 2014, notre Conseil a procédé à une analyse en profondeur de la situation du logement dans le canton, notamment en regard des résultats de l'application de l'article 4A LGZD depuis 2007. C'est ainsi qu'entre octobre 2014 et mars 2015 se sont tenues les *Rencontres du logement*. Ces ateliers ont réuni les principaux acteurs engagés dans le domaine du logement en vue de faire naître des solutions innovantes et concertées pour pallier la crise du logement à Genève et pour répondre à l'ensemble des besoins de la population en matière de logement.

Après les travaux considérables menés dans le cadre des *Rencontres du logement* et conformément à la teneur de l'article 4A, alinéa 4 LGZD, le Conseil d'Etat a adressé au Grand Conseil, en octobre 2015, un « *Rapport divers sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030* » (RD 1108).

Dans ce rapport, notre Conseil a dressé le bilan des mécanismes de l'article 4A LGZD dans sa teneur actuelle en constatant que cette disposition légale n'a pas permis d'atteindre les objectifs attendus dans les domaines suivants :

- *Objectif quantitatif du socle LUP non atteint*

L'objectif quantitatif de 20% du parc locatif genevois pour le parc LUP n'a pas été rempli. Au 31 décembre 2014, le parc LUP représentait 9,65% du parc locatif, soit moins de la moitié de l'objectif souhaité. Au 31 décembre 2016, le taux est estimé à 9,90%. En outre, la croissance annuelle du parc LUP est très faible (+ 0,2% par an).

Il a fallu ainsi constater que les proportions fixées dans l'art. 4A dans sa teneur actuelle étaient trop faibles en regard de l'objectif quantitatif fixé. En effet, selon les projections effectuées en application du mécanisme actuel, plusieurs décennies (au moins 50 ans) seraient encore nécessaires pour atteindre l'objectif légal.

- *Classe moyenne insuffisamment servie*

La classe moyenne de la population, qui représente près de la moitié des habitants du canton, n'a pas été suffisamment servie par la disposition actuelle. En effet, sur les années écoulées, la production de logements pour cette tranche importante de la population genevoise s'est limitée à une part modeste de 17%.

- *Disproportion du nombre de biens immobiliers proposés en propriété avec les acquéreurs potentiels*

Par ailleurs, une disproportion est apparue entre la production de logements en propriété (50% en PPE et villas) et la part de population pouvant bénéficier de cette offre : seuls 20% des ménages genevois disposent en effet des finances nécessaires à l'acquisition d'un logement en propriété, compte tenu des restrictions fédérales de financement.

- *Déséquilibre territorial*

Enfin, l'application de l'article 4A LGZD en sa forme actuelle a conduit à un déséquilibre territorial quant à la répartition des LUP : en effet, il a été constaté que les opérateurs privés privilégient en très grande majorité l'option du 30% LGL au détriment du 25% LUP. De la même façon, les cas de cession à l'Etat pour construire des LUP sont restés exceptionnels. En outre, la disposition légale actuelle ne permet pas de couvrir toutes les zones à fort potentiel de logements : quand bien même la majorité du potentiel en logements du Plan directeur cantonal

concerne les déclassements en zone villa (33%) et en zone agricole (27%), un certain nombre de secteurs intéressants quant à leur potentiel ne sont pas visés par l'article 4A LGZD.

Aussi, la lecture des cartes du canton montre clairement une concentration de LUP limitée aux zones péri-urbaines (zone de fond agricole) tandis que les autres périmètres du canton n'accueillent des LUP que de façon marginale.

Le canton se trouve ainsi confronté à un déséquilibre de la mixité sociale qui demeure cependant un facteur essentiel de sécurité et de stabilité au sein de la population.

Ensuite de l'expérience tirée de 10 années de pratique sous le régime actuel, notre Conseil souhaite corriger les biais énoncés ci-dessus et dessiner, par le projet de modification légale qui vous est soumis, les grands axes de la politique du logement à Genève pour les temps à venir.

3. Nouvelle teneur proposée de l'article 4A LGZD (N-4A LGZD)

L'article N-4A LGZD énonce un texte simple et clair, accessible à tout lecteur, même non spécialiste de la branche. Les catégories de logements à construire seront désormais réparties en 3 portions, aisément appréhendables :

- un tiers du programme au moins pour des LUP destinés aux personnes les plus démunies de notre canton; auquel vient s'ajouter
- un deuxième tiers au minimum du programme pour des logements locatifs destinés à la classe moyenne;
- le solde du programme de logement est laissé au libre choix de celui qui le réalise.

La nouvelle disposition propose une importante simplification du dispositif et vise prioritairement à mieux répondre aux besoins en logement de la population genevoise dans son ensemble tout en tenant compte de sa diversité.

L'article N-4A LGZD s'attache également à apporter des réponses concrètes à l'ensemble des déficits rencontrés dans le cadre des 10 années écoulées de pratique de la disposition actuelle.

Ces différents thèmes seront abordés successivement ci-dessous.

Simplification du dispositif

Le dispositif légal proposé cherche à réduire la complexité de la disposition actuelle.

Ainsi, sont supprimées les distinctions opérées en fonction de la nature de la zone de fond ou de la date de déclassement. De même, l'alternative permettant actuellement de choisir entre la construction de logements HM en coopératives et une cession à l'Etat pour la construction de logements LUP n'existe plus (abrogation des al. 2 et 3 actuels).

Les proportions des catégories de logement à construire ne varient pas selon les circonstances. Une seule règle est proposée, qui s'applique, de la même manière, à toutes les situations.

Comme actuellement, des dérogations restent cependant possibles (l'al. 5 actuel inchangé, mais devenant l'alinéa 3).

En outre, les zones de développement 4B et 4B protégée, ainsi que le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets » (PAV) sont expressément exclus (nouvel alinéa 4) du champ d'application de l'article N-4A LGZD. En effet, les contraintes factuelles existant dans les ZD 4B et 4B protégée et la nature même des projets de construction qui y prennent forme imposent qu'elles soient retirées du champ d'application de la future disposition. Quant au PAV, il obéit à des règles spécifiques, prévues par la loi 10788 du 23 juin 2011, étant précisé que cette loi est le fruit d'un accord intervenu entre le Conseil d'Etat, les Conseils administratifs des communes concernées et les référendaires contre le préavis du Conseil municipal de la Ville de Genève du 13 mai 2009.

Meilleure réponse aux besoins de la population genevoise dans sa diversité

Afin de répondre aux besoins de logement de la population genevoise, il est nécessaire d'analyser en premier lieu comment celle-ci se répartit du fait de ses revenus. A l'examen du graphique tiré du rapport du 18 mai 2015¹, il apparaît que la population genevoise se répartit approximativement entre trois tranches, selon le revenu médian des ménages genevois :

- *1^{re} tranche* : environ un quart des ménages (26%), entre ceux qui disposent de revenus respectivement très modestes (11%) et modestes (15%), et gèrent un revenu s'élevant au maximum à 5 690 F/mois;

¹ www.ge.ch/logement/pdf/Rapport-PAL-final.pdf

Philippe Favarger. Besoins en logements dans le Canton de Genève : Quantités et prix.

- *2^e tranche* : environ la moitié des ménages (49%) disposant, respectivement, de revenus moyens inférieurs (24%) et moyens supérieurs (25%), se situant entre 5 690 et 12 195 F/mois.
C'est la classe moyenne genevoise;
- *3^e tranche* : environ un quart des ménages (25%) qui disposent de revenus élevés supérieurs à 12 195 F/mois.

La teneur de l'article N-4A LGZD cherche à apporter une meilleure réponse aux besoins de la majorité de la population genevoise (1^{re} et 2^e tranches) en prévoyant une augmentation des logements locatifs qui atteindront dorénavant les deux tiers des programmes de construction dans les ZD, répartis à la fois en LUP pour les personnes les plus démunies et en logements « ZD-LOC » ou HM pour la classe moyenne.

Les personnes à revenus modestes et très modestes (al. 1, lettre a)

Cette tranche de la population bénéficiera au minimum d'un tiers des programmes de logements à réaliser dans les ZD. Il sied de relever que les prestations prévues par la LGL visent en principe cette catégorie de logements (HBM, HLM-LUP, HM-LUP).

Par ailleurs, l'objectif quantitatif du socle de LUP à hauteur de 20% du parc locatif genevois est maintenu. L'Etat poursuit ainsi son effort pour les personnes les plus fragilisées de notre canton.

La classe moyenne (al. 1, lettre b)

La modification proposée renforce le dispositif en faveur de la classe moyenne. Il faut en effet souligner que cette tranche qui constitue pratiquement la moitié (49%) de la population genevoise est desservie actuellement de façon beaucoup trop réduite.

En effet, la production de logements à destination de ces personnes dans les années écoulées s'est limitée à une part inférieure à 20% des programmes de logement. Un tel déséquilibre entre les besoins de la moitié de la population genevoise et la part accessible de logements pour celle-ci ne saurait se prolonger.

Aussi, l'article N-4A LGZD réserve désormais à la classe moyenne un tiers du programme en logements locatifs, en principe non aidés. Les locataires de ces logements pourront, cas échéant, bénéficier de prestations à la personne (allocation de logement). En outre, le constructeur aura le choix, s'il le souhaite et que les circonstances s'y prêtent, de solliciter de pouvoir réaliser des logements de type HM.

La moitié des logements prévus à l'article N-4A, alinéa 1, lettre b LGZD seront en principe réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

(MOUP), au sens de l'article 37 de l'ordonnance fédérale sur le logement, du 26 novembre 2003 (OLOG – 842.1), qui en donne la définition suivante :

Art. 37 Organisations d'utilité publique

¹ Est réputée d'utilité publique toute organisation qui, de par ses statuts,

- a) poursuit le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables;
- b) limite les dividendes conformément à l'art. 6, al. 1, let. a, de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbre;
- c) interdit le versement de tantièmes;
- d) en cas de liquidation de la société, de la coopérative ou de la fondation, affecte au but mentionné à la let. a la partie restante du patrimoine. Le capital de la société, de la coopérative ou de la fondation ne doit être remboursé que jusqu'à hauteur de sa valeur nominale.

L'objectif visé par cette mesure consiste à garantir, sur le long terme, une stabilité des loyers pour les locataires de la classe moyenne.

La classe moyenne supérieure et les revenus élevés

Les développements de logements en régime de propriété par étage (PPE) sont bien entendu toujours souhaités sur le solde du programme (à savoir le dernier tiers).

Cependant, il est nécessaire de corriger la disproportion apparue au cours des années entre la production de logements en propriété (50% en PPE et villas) et la part de la population (20% des ménages) disposant des moyens nécessaires à l'acquisition d'un tel logement. Ramener la part de ces développements à un tiers des programmes de logements dans les ZD semble un correctif cohérent au constat énoncé.

A noter que des logements locatifs sont également possibles sur ce dernier tiers, au libre choix de celui qui réalise.

Durabilité et prévisibilité de la disposition proposée

L'article N-4A LGZD prévoit à nouveau une limitation dans le temps, à savoir une échéance fixée également au terme d'une période de 10 ans dès l'entrée en vigueur de la modification légale proposée. La nouvelle disposition, qui s'attache à apporter au système actuel les ajustements qui s'imposent au regard de l'expérience tirée des 10 dernières années, fera à son tour l'objet d'un bilan, qui sera présenté dans le cadre d'un rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil.

Ce caractère de durabilité sur le moyen terme renforce la prévisibilité du cadre légal simplifié et apporte ainsi une sécurité pour les investisseurs des projets immobiliers qui travaillent sur les moyen et long termes.

En ce qui concerne les effets transitoires du changement de dispositif, la nouvelle disposition s'appliquera à toute requête d'autorisation de construire déposée après son entrée en vigueur. C'est la date du dépôt de la requête qui fera foi. En cas de dépôt incomplet ou successif, c'est la date du premier dépôt qui sera retenue.

Equilibre territorial

Comme évoqué plus haut, cette question rejoint celle de la mixité territoriale, qui souhaiterait voir une meilleure répartition de l'action « LUP » sur le territoire cantonal.

En supprimant les options offertes par la disposition actuelle, l'article N-4A LGZD a pour effet, sur la zone de fond villa, de rendre obligatoire et d'augmenter le nombre de LUP dans ces périmètres. Il sera ainsi possible de mieux répartir les LUP dans la couronne suburbaine historique proche du centre urbain. La loi simplifiée est plus lisible et déploie ses effets de manière plus uniforme.

En appliquant une même proportion de LUP à tout type de zone de développement (hormis le PAV, régi par d'autres règles), la disposition proposée a pour but d'élargir les périmètres d'influence visés et ainsi d'augmenter le nombre de LUP réalisés chaque année, en proposant également une meilleure répartition territoriale des LUP et en assurant ainsi une mixité sociale renforcée.

Il est à relever qu'il est proposé que le taux de LUP soit dorénavant fixé en fonction de la zone de destination, et non plus en fonction de la zone de fond. Ce changement de logique permet de prendre en considération le facteur lié à la densité de l'urbanisation projetée afin de ne pas imposer un taux de LUP trop important là où les conditions de morphologie du terrain et les contraintes financières ne permettent pas d'atteindre l'objectif. C'est dans cette perspective, qu'il est proposé d'exclure les zones de développement 4B et 4B protégée de l'application de l'article N-4A LGZD, le potentiel de LUP offert par ces zones étant trop faible par rapport aux coûts administratifs qui devraient être supportés par le constructeur.

Dérogations et cas de peu d'importance

L'article N-4A LGZD ne prévoit pas de modification de l'alinéa 5 actuel (qui devient le nouvel alinéa 3) qui laisse au département de l'aménagement,

du logement et de l'énergie (DALE) une marge de manœuvre pour accorder des dérogations aux proportions prévues si les circonstances l'exigent.

Celles-ci devront bien entendu être examinées au cas par cas, particulièrement sur les aspects qui concernent les besoins des plans financiers et la mixité sociale du quartier. En outre, sur ses propres parcelles, l'Etat de Genève pourra prévoir une proportion supérieure de LUP afin de privilégier l'objectif quantitatif d'un socle de LUP à 20% du parc locatif genevois.

Quant aux cas de peu d'importance, ils restent définis à l'article 12B, alinéa 7, du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RGZD – L 1 35.01).

4. Commentaire de l'art. N-4A LGZD alinéa par alinéa

Alinéa 1

La nouvelle disposition définit l'objet territorial de son application : les périmètres sis en zones de développement, sans distinction de la zone de fond. La notion de choix pour celui qui réalise selon la teneur actuelle de la disposition, disparaît au profit d'une règle unique, s'appliquant à tous. Le caractère univoque de la disposition proposée présente l'avantage de placer tous les acteurs sur le même pied, selon un principe d'égalité de traitement « tacite ».

Par ailleurs, la répartition des catégories de logement se fait selon une répartition simple comprenant au minimum les 2 premiers tiers du programme de logement (lettres a et b cumulatives). Pour le solde du programme (le dernier tiers) une large marge de manœuvre est laissée à celui qui réalise.

Alinéa 1, lettre a

La lettre a réserve un tiers du programme aux logements d'utilité publique qui sont définis par un renvoi à la LUP. La norme précise la tranche de population-cible visée : les personnes à revenus modestes. Au sein de la population genevoise, il s'agit des personnes à la situation financière la plus limitée.

Alinéa 1, lettre b

La lettre b garantit un tiers du programme de logements locatifs à la classe moyenne de la population du canton, qui compte près de la moitié des Genevois. Les logements prévus sont des logements locatifs, en principe non aidés, qui obéiront aux règles régissant les « ZD-LOC » (art. 5, al. 1, lettre a LGZD) ou, d'un commun accord entre le département et le porteur de projet, à celles régissant les habitations mixtes (HM). La moitié des logements prévus à la lettre b seront en principe réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité

publique (MOUP), au sens de l'article 37 de l'ordonnance fédérale sur le logement, du 26 novembre 2003 (OLOG – 842.1).

Alinéa 2 (al. 4 actuel avec nouvelle teneur)

L'alinéa 4 actuel, qui prévoit la date d'échéance de la disposition actuelle, est modifié pour donner une nouvelle date d'échéance à la disposition modifiée, à savoir 10 ans dès l'entrée en vigueur de la modification légale. Au plus tard une année avant le terme de cette période, le Conseil d'Etat présentera un rapport au Grand Conseil pour dresser un bilan au terme des dix années de pratique de la disposition légale modifiée.

L'alinéa 2 actuel, qui opère une distinction selon la zone de fond et la date de déclassement, est abrogé.

Alinéa 3 (al. 5 actuel inchangé)

Comme dans le cadre de la disposition actuelle, une certaine marge de manœuvre est laissée au DALE pour accorder une dérogation qui sera soumise à certaines conditions, sauf dans les cas de peu d'importance.

L'alinéa 3 actuel, qui vise la zone agricole comme zone primaire et les Communaux d'Ambilly, est abrogé.

Alinéa 4 (nouveau)

Le nouvel alinéa 4 exclut du champ d'application de la disposition les ZD 4B et 4B protégée ainsi que le périmètre du PAV.

La nouvelle teneur de l'article 4A LGZD qui vous est soumise par ce projet de modification de la loi donne les moyens à notre canton de réaliser dans un avenir à moyen terme une politique du logement ambitieuse quant à ses objectifs mais équilibrée au regard de ses effets.

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

Annexes :

- 1) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet (art. 31 RPFGB – D 1 05.04)*
- 2) *Tableau comparatif*

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
de loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (L 1 35)**

Projet présenté par Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

(montants annuels, en mios de F)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	dès 2023
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier :


le 16.03.17

2017 03 15 -TABLEAU COMPARATIF 4a LGZD (Ext.)

TEXTE ACTUEL	MODIFICATION PROPOSEE
<p>Art. 4A Catégories de logements</p> <p>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 :</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif, celui qui réalise des logements a le choix entre :</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p>Art. 4A (nouvelle teneur)</p> <p>¹ Dans les périmètres sis en zone de développement, les logements à réaliser comportent, cumulativement, les proportions minimales suivantes:</p> <p>a) 1/3 du programme de logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007, destinés aux personnes à revenus modestes, et</p> <p>b) 1/3 du programme de logements locatifs destinés à la classe moyenne de la population du canton, dont 50% sont en principe réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique</p> <p>Le solde du programme de logements est laissé au libre choix de celui qui réalise.</p> <p>² L'alinéa 1, dans sa teneur modifiée par la loi (n° de la loi à compléter) du (à compléter) est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son entrée en vigueur. Au plus tard une année avant la fin de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.</p>

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 HLM, 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 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.

⁵ Si les circonstances l'exigent, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie 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.

³ Si les circonstances l'exigent, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie 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.

⁴ Ne sont pas visés par la présente disposition:

- a) les zones de développement 4B et 4B protégées;
- b) le périmètre du quartier "Praille-Acacias-Vernets".

⁵ *abrogé (devient l'alinéa 3 de la nouvelle teneur)*