

Date de dépôt : 2 mai 2022

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} 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 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Catégories de logements)

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

Rapport de minorité de M^{me} Badia Luthi (page 17)

Rapport de minorité de M. Rémy Pagani (page 20)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Diane Barbier-Mueller

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a traité le projet de loi (PL) 13095 lors de ses séances des 11 et 25 avril 2022.

Elle a siégé sous la présidence de M. David Martin.

Les travaux ont été suivis, en tout ou partie, par M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, M^{me} Raphaëlle Vavassori, directrice de la planification à l'OCLPF, M^{me} Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste à l'OCLPF et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de la commission.

Les procès-verbaux ont été tenus avec diligence et exactitude par M. Raphaël Egon Houriet.

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

Ce PL demande à préciser dans l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (*ci-après LGZD*), la notion de pleine propriété pour les logements en propriété par étage (*ci-après PPE*). Pour rappel, un accord entre les différents partis politiques et le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers a été établi en 2020, redéfinissant les catégories de logements devant être réalisées en zone de développement, et ce afin de combler l'échéance du précédent article 4A LGZD (conclu en 2007 pour une durée initiale de 10ans).

Selon les auteurs, la précision demandée par le PL faisait partie intégrante de l'accord de 2020, excluant donc les cas de PPE réalisées en droit de superficie. La minorité de la commission estime que cette précision n'avait pas été évoquée en 2020 et s'est donc opposée à ce PL. Nous allons revenir plus en détail sur les discussions dans ce rapport.

Ajout de l'objet à l'ordre du jour de la séance de commission du 11 avril 2022

En début de séance, un député PLR demande une modification de l'ordre du jour pour pouvoir rapidement traiter ce projet de loi et auditionner le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers. Cette modification est acceptée à 8 voix (3 PLR, 2 MCG, 2 PDC, 1 UDC), contre 6 (3 S, 2 Ve, 1 EAG), et aucune abstention. Le président organisera pour la semaine du 25 avril une audition du premier signataire et inclura ce point à l'audition déjà prévue de M. Hodgers.

Présentation du projet de loi 12477 par son auteur, M. Cyril Aellen (25 avril 2022)

M. Aellen, explique que c'est dans le cadre du traitement d'un autre projet, encore confidentiel car toujours en cours de traitement, qu'il a pris connaissance d'une note qui indiquait que la dernière phrase de l'art. 4A al. 2 LGZD impliquait une définition extensive de la PPE, incluant la PPE en droit de superficie (*ci-après DDP*), en plus de celle en pleine propriété. Cette lecture l'a beaucoup surpris, ainsi que d'autres commissaires au logement, car cette interprétation ne correspondait pas aux négociations passées dans le cadre de l'accord de 2020, sur le nouvel article 4A LGZD.

Pour étayer sa version, M. Aellen a consulté les procès-verbaux, notamment le mémorial du Grand Conseil, et en a ressorti que les

déclarations étaient prononcées dans le sens d'une pleine propriété pour les PPE, et non d'une PPE en droit de superficie. Le terme « en principe » a été maintenu justement pour permettre des échanges dans le cas de figure où les terrains seraient entièrement détenus par des collectivités publiques. En conséquence, cette disposition aurait perdu son sens si les PPE avaient eu une définition extensive, puisque les entités publiques sont disposées à proposer des PPE en droit de superficie. Dans l'ensemble des documents qu'il a consultés, il n'a pas trouvé de trace laissant planer le moindre doute quant à l'interprétation qui avait été faite pendant les négociations. Il se sent par ailleurs relativement à l'aise sur ce sujet étant donné qu'il s'était personnellement opposé à la ratification de cet accord et qu'il s'était finalement plié à la volonté de la majorité de son parti contre son gré.

Concernant la déclaration, il n'en tient pas rigueur aux fonctionnaires qui ne font qu'obéir à leur hiérarchie, c'est donc contre le Département que s'adresse son PL. Il a en effet trouvé des éléments y compris des échanges d'e-mails avec l'administration qui appuient son propos. Il comprend que l'indépendance du pouvoir exécutif lui permette d'interpréter cela différemment et il ne conteste pas le bien-fondé de la séparation des pouvoirs. Toutefois, le respect de l'accord tel qu'il avait été convenu est également très important à ses yeux. Il considère que le parti Ensemble à Gauche (*ci-après EAG*) est libre de refuser ce projet de loi, étant donné qu'il s'était à l'époque opposé à la ratification de l'accord. Toutefois, il invite les partis ayant participé aux négociations de l'accord à en respecter ses termes. Les déclarations d'EAG accréditent, selon lui ces propos, puisqu'ils expriment la même interprétation, à savoir la PPE en pleine propriété, contre laquelle ils étaient opposés.

Suite à cette prise de parole, une députée socialiste (*ci-après S*) explique avoir une autre lecture des événements et souhaite se référer à des discussions non répertoriées sur les procès-verbaux. Elle rappelle que le parti socialiste (*ci-après PS*) craignait que la définition exclusive de PPE en pleine propriété n'oblige les collectivités publiques à vendre une partie des parcelles dont elles sont entièrement propriétaires, puisqu'elles ne sont pas disposées à en proposer. C'est pour cette raison qu'il avait été convenu que le palier de PPE qui devait être construit ne figure pas dans l'al. 1, mais dans l'al. 2 avec ce terme « en principe » et à une échelle plus large, afin de se prémunir contre les cas de figure précédemment cités. Elle cite l'exemple d'un secteur proche

des Avanchets¹ où les terrains sont entièrement en mains publiques et où l'Etat met tout de même en œuvre cet article, et notamment la disposition concernant les PPE. Elle craint que si les PPE venaient à être définies uniquement comme des PPE en pleine propriété et pas en DDP, l'Etat ne doive vendre les terrains et que cela ne prolonge in fine la mise en œuvre des plans localisés de quartier (*ci-après PLQ*). Elle rappelle en effet que la vente de terrains par l'Etat nécessite un projet de loi, l'approbation du Grand Conseil, puis un référendum, tant de procédures qui sont susceptibles d'étirer les délais.

M. Aellen est partiellement d'accord avec cette députée S. Il souhaite toutefois rappeler que la question du secteur mentionné par la députée S est traitée par la Commission de l'aménagement dont il ne fait pas partie et qu'il ne maîtrise par conséquent pas tous les détails du dossier. Il a toutefois pris connaissance du rapport, seule source à sa disposition, et a été très surpris à sa lecture. Il y a dans un premier temps eu une grande opposition, qui a finalement débouché sur un accord qui ne figure nulle part. Ceci est logique puisque la séquence cruciale n'est pas celle de la négociation de la loi, mais plutôt celle de la réalisation du PLQ.

Il rejoint la députée S sur le terme « en principe », mais ce n'est pas la question qui est abordée dans ce projet de loi. Si cela ne dépendait que de lui, il enlèverait ce terme, mais il souhaite toutefois qu'il soit maintenu, puisque c'est ce qui a été prévu dans l'accord. Ce projet de loi remet en cause l'interprétation qui a été faite par le Département des 20% de PPE. Celui-ci a en effet opté pour une définition extensive alors qu'il avait été explicitement question de PPE en pleine propriété.

La situation du périmètre aux Avanchets est un cas typique où par hypothèse le « en principe » permettait d'aller au-delà et d'avoir le cas échéant une « soule volante ». Cela n'aurait pas été contraire au texte. En revanche, une tentative de contournement de l'art. 4A LGZD avec l'inclusion de PPE en DDP dans l'objectif de 20% de PPE, alors compris comme pleine propriété est contraire à l'accord. Il rappelle que l'objectif de l'accord était d'atteindre une diversité de logements qui permette de répondre aux intérêts de chacun. Il est lui-même plus attaché à la PPE qu'à d'autres types de logements et suppose que la députée S a d'autres priorités. Il déplore la sous-représentation actuelle des PPE sur le marché et souhaite remédier à cette situation. Il est en faveur de l'application du « en principe », afin

¹ Note de l'auteur du rapport : ce secteur n'ayant pas de lien direct avec ce projet de loi, et la problématique n'étant pas traitée dans la commission du logement, elle a fait le choix de ne pas le nommer.

d'éviter que l'Etat ne doive vendre ses terrains sur les parcelles qu'il détient intégralement, mais souhaite que l'interprétation en pleine propriété qui avait été émise pendant les négociations soit maintenue. Si cela n'était pas le cas, il aurait le sentiment d'avoir été trompé. Il répète qu'il étaye son propos avec des déclarations de parlementaires ayant une sensibilité politique différente de la sienne, notamment un parlementaire EAG, ou avec l'argumentaire du Conseiller d'Etat en charge du DT, pour démontrer la définition de la PPE comprise au moment des négociations.

La députée S désapprouve cette vision. Elle aimerait savoir si dans une situation où les collectivités publiques étaient propriétaires d'un périmètre complet, le terme « en principe » de l'art. 4A al. 2 permettrait une dérogation. M. Aellen répond que le terme « en principe » permet des échanges, un mécanisme de compensation sur d'autres parcelles et fait partie de l'accord. En revanche, l'inclusion de PPE en DDP dans les 20% ne fait pas partie de l'accord.

La députée S souhaiterait comprendre la distinction entre la PPE en droit de superficie et celle en pleine propriété et savoir si l'auteur du projet de loi connaît des acteurs privés proposant de la PPE en DDP. M. Aellen confirme que des acteurs privés réalisent également de la PPE en DDP. Par ailleurs, il ne conteste pas que certaines personnes souhaitent rester propriétaires du foncier en réalisant de la PPE. Mais à son sens, la PPE en droit de superficie est de la « poudre aux yeux » et préfère alors le modèle des coopératives, qui permettent une valorisation des parts, une plus grande assurance sur la valeur du bien et une certaine indépendance. Il précise parler des coopératives de type zurichois, où la valorisation de la quote-part est possible et qui est alors plus avantageuse que pour de la PPE en DDP. Il cite l'exemple de six ménages dans le Creux-de-Genthod qui ont vu leur droit de superficie expirer, sans renouvellement par la Commune. La PPE en DDP a une valeur dégressive qui ne pose aucun problème lors de la première génération, un peu plus lors de la seconde et crée une véritable incertitude lors de la troisième. Il rappelle que l'Etat et les communes ne garantissent pas la reconduction. Le prix d'acquisition est certes moins cher, mais il y a une véritable incertitude et pas de plus-value, ni de prise de risque possible.

Un député S se souvient de l'époque de l'accord, rédigé sous la menace d'un référendum. L'Asloca, acteur de la négociation, n'aurait jamais accepté l'interprétation faite par M. Aellen. M. Aellen n'étant pas membre de l'Asloca, et ne peut donc pas répondre à leur place, mais à son sens, ce qui importait au moment de l'accord était l'ensemble des éléments mis sur la table et non les arrières pensées en coulisses. M. Aellen répète donc, en

s'appuyant sur les déclarations des différents partis, que les 20% de PPE étaient bien entendus en pleine propriété dans le cadre des discussions.

Une députée PLR, également partie prenante lors des discussions pour l'accord, confirme que M. Aellen n'y était pas favorable. Il a toutefois accepté de se rallier à l'avis de son parti, et de capituler sur les 16% de HBM grâce à l'argument de l'objectif de 20% de logement PPE en pleine propriété. Le député S avait, à l'époque, déjà soulevé l'inquiétude relative au risque de vente des parcelles des collectivités publiques, et une solution y avait été apportée, en proposant un mécanisme de compensation avec des parcelles proches, appartenant à d'autres propriétaires.

M. Aellen rappelle que la précision « en principe » se trouvant pour les 16% de HBM est plutôt liée aux différentes catégories de logements sociaux, qui peuvent aussi être liées à des problématiques de propriété du foncier. Cette formulation est donc pertinente, dans un intérêt, commun à toutes les parties, d'accélération des procédures. La densification des normes engendre par essence des complications et l'élongation des délais. Toutefois, il demande aux commissaires quel aurait été l'intérêt d'un parti comme le PLR de ratifier cet accord avec l'interprétation actuellement faite par le Département.

Un député MCG, également partie prenante de l'accord et favorable à sa conclusion, trouve la loi claire et cite : « dans chaque périmètre, soit, selon les cas, à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone ou de la région considérée... ». Il y a dans les deux cas le « en principe ». Il demande si cela ne gêne pas M. Aellen que le mécanisme de compensation soit activé dans les situations où les collectivités publiques possèdent l'ensemble d'une parcelle, afin d'éviter l'obligation de vendre.

M. Aellen rappelle qu'il n'a pas assisté aux travaux de commission concernant les Coudriers et ne souhaite donc pas que ses déclarations remettent en question les accords passés par les commissaires. Il ne peut donc pas se positionner sur ce cas empirique dont il ne maîtrise pas les particularités. En revanche, il est théoriquement en faveur de l'activation du mécanisme dans de telles circonstances. M. Aellen est également favorable, lorsque c'est nécessaire, à reporter les PPE sur une autre parcelle.

En réponse à une députée S qui souhaiterait connaître les raisons ayant conduit à la rédaction de ce projet de loi, M. Aellen explique qu'il est lié à une note récente du Département stipulant que l'objectif de 20% de PPE en pleine propriété peut inclure de la PPE en DDP. Cette note était une analyse abstraite.

Un député MCG, pourtant peu favorable aux zones laissées floues, estime que le terme « en principe » permet de laisser une certaine marge de manœuvre. Il ajoute que le Canton de Genève n'aime pas les propriétaires et demande si M. Aellen a des statistiques suisses sur la proportion de PPE en pleine propriété et de PPE en DDP. M. Aellen ne dispose pas de statistiques, mais affirme qu'à Genève, la PPE en DDP est extrêmement marginale. Il y a des traditions et des histoires différentes en fonction des cantons. La proportion de coopératives est bien supérieure en Suisse allemande qu'en Suisse romande, mais ce ne sont pas les mêmes. Les coopératives étaient conçues comme des achats collectifs en Suisse allemande. A Genève, les PPE apparaissent dans les années 1970. M^{me} Dulon précise qu'elles datent de 1963. M. Aellen ajoute que le concept n'est pas ancien et précise qu'il s'agissait à l'époque de sociétés anonymes. Il y avait donc plutôt des coopératives à Zurich et des sociétés anonymes à Genève, mais ayant à l'époque le même objectif.

Un député Ve comprend l'inquiétude de M. Aellen quant à l'interprétation du Département, mais ne comprend pas l'enjeu du problème. Il rappelle que les PLQ se développent sur des situations foncières données dans lesquelles le foncier est privé. Les collectivités publiques se démènent avec une faible force de frappe pour acquérir certaines parcelles, en faisant un usage extrêmement parcimonieux du droit de préemption. Elles sont donc minoritaires dans la grande majorité des PLQ. Dans ces cas de figure, l'art. 4A permet de réaliser sans aucun problème les 20% de PPE en pleine propriété, au vu des acteurs fonciers qui sont en place. C'est donc plutôt le cas de figure où il n'y a pas assez d'acteurs publics pour réaliser la part de LUP qui risque d'advenir empiriquement. Il comprend donc la lecture, mais estime que la crainte est infondée. Cependant, dans certains cas de figure plutôt rares, comme celui du secteur précité, le foncier est entièrement en mains publiques. Ce projet de loi entraînerait dans ces situations un découragement de l'acteur public qui ne serait plus incité à faire un petit morceau de PPE en droit de superficie. Il comprend sa lecture quant à la faible valeur de la PPE en DDP. Il considère pour sa part qu'elle a une certaine valeur et craint donc que ce projet de loi n'entrave la construction de ce type de logements.

M. Aellen répond qu'il est en désaccord avec les propos de son collègue Ve. L'enjeu est de savoir s'il s'agit de 20% de PPE ou de PPE en pleine propriété. Il rappelle que les collectivités publiques sont libres de proposer des PPE en DDP et d'empiéter sur les autres catégories. Il ne souhaite cependant pas qu'elle soit incluse dans la part dédiée aux PPE en pleine propriété. Le député Ve le regrette, car à son sens, dans certains périmètres

où le foncier est en mains publiques, le fait de laisser l'ambiguïté permettrait d'augmenter le nombre de PPE en DDP. Une fois encore, M. Aellen souhaiterait laisser de côté le dossier particulier mentionné, à défaut de le maîtriser. Il n'est pas contre le fait que des PPE en DDP soient proposées par les collectivités publiques, mais répète qu'il ne souhaite pas que cela soit répercuté sur la part de PPE en pleine propriété.

Audition de M. Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat (25 avril 2022)

M. Hodgers commence par rappeler que sur la base de l'art. 4A LGZD, déposé par le Conseil d'Etat il y a cinq ans², l'objectif du gouvernement est de tendre vers une répartition des catégories de logement en trois tiers. Il est fondamental de réaliser le troisième tiers de PPE au même titre que les deux premiers (*logements sociaux et logements « libres » ZDLoc*), afin de garantir une bonne répartition territoriale. Lors des débats sur l'accord, il avait été question d'éventuels problèmes de réalisation des trois tiers sur des périmètres trop petits. C'est pourquoi, la loi avait fait mention de zones plus larges, afin de retrouver des équilibres. Ceci induit un travail nouveau pour l'OCLPF, notamment de monitoring de l'évolution de la production des logements, afin de respecter les trois tiers. L'objectif consiste donc bien à réaliser de la PPE et le gouvernement est indifférent quant à l'interprétation à faire. La PPE en DDP est une possibilité offerte aux maîtres d'ouvrages et est une liberté laissée par le gouvernement, afin de permettre une certaine souplesse. Il rappelle que les PPE en DDP ne sont pas des produits très demandés sur le marché. Il ne comprend donc pas l'enjeu du projet de loi et la nécessité d'une distinction majeure entre ces deux types de PPE. Il rappelle que de nombreux organismes tels que les banques ou encore les notaires n'établissent pas cette distinction. Il ne comprend pas comment les auteurs souhaitent comptabiliser la PPE en DDP, car elle ne peut comprise ni dans les LUP, ni dans les ZD Loc. La seule catégorie possible est celle du troisième tiers. Il n'y a pas de quatrième tiers possible.

L'autre problème posé par ce projet de loi est qu'en vertu du respect de la liberté économique et du droit de propriété, il n'est pas possible d'obliger un propriétaire à vendre son bien. Une telle décision serait cassée par la Cour, car l'intérêt public supérieur ne serait pas reconnu. Il souligne que le Département ne souhaite pas particulièrement faire de la PPE en DDP et a en ce sens le sentiment qu'un certain procès d'intention lui est fait. Sur le plan politique, il ne comprend pas la crainte. Cela peut arriver, mais seulement de

² *Initiant les débats ayant conduit à l'accord de 2020, et afin de proposer une nouvelle solution à l'art 4A LGZD qui arrivait à son terme en 2017.*

manière marginale, par exemple sur une petite parcelle entièrement détenue par les collectivités publiques comme celle se trouvant dans le périmètre des Avanchets. Il s'agit cependant de cas exceptionnels avec des ajustements pratiques dans des cas très spécifiques. Il répète qu'un propriétaire privé ne peut être contraint à vendre. Le gouvernement pourrait enclencher un processus d'aliénation, mais il rappelle que la dernière fois que le Conseil d'Etat a voulu lancer une telle procédure, le Grand Conseil l'a refusée. Il serait alors possible de se retrouver dans une situation où il n'est pas possible de réaliser l'opération, faute de volonté du Parlement. Une autre possibilité est que le blocage intervienne a posteriori via un référendum.

Un député PDC précise que l'accord prévoit trois tiers : un tiers de LUP, un tiers de ZDLoc et un troisième tiers composé de 20% de PPE en pleine propriété et 13% de logements au libre choix du promoteur. Ce que M. Hodgers confirme.

M. Hodgers ne comprend pas la volonté des auteurs du projet de loi : souhaitent-ils une nouvelle interprétation consistant à comptabiliser les PPE en DDP dans la part dévolue aux logements libres et pas aux PPE en pleine propriété. Le député PDC acquiesce, et précise qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle interprétation, mais de celle qui a prévalu à l'époque des négociations et estime qu'il s'agit de la seule interprétation possible.

M. Hodgers répond qu'il ne s'agit pas de la seule interprétation possible. Il s'agirait par ailleurs d'une interprétation spécifique au Canton de Genève qui n'existe actuellement pas dans le droit fédéral. Cela ne le dérange pas de faire une « Genferei » de plus. Il rappelle que l'objectif politique est de remplir un tiers et non 20%. La loi actuelle permet d'avoir une certaine souplesse et de tenir compte des principes de liberté économique et de garantie de propriété. En matière d'aménagement, l'essentiel des logements est construit par des acteurs privés, tandis que l'Etat fournit un cadre. Il rappelle que l'objectif politique est de remplir un tiers et que les 20% ne représentent qu'un objectif défensif. Il demande aux auteurs du projet de loi s'ils souhaitent que les 20% en question soient exclusivement en pleine propriété. Le député PDC acquiesce.

M. Hodgers souligne qu'il n'a pas souhaité déroger à la volonté du législateur et qu'il a donc le sentiment que ce projet de loi est un procès d'intention. Il demande quels sont les éléments factuels et concrets qui suscitent une crainte chez les auteurs. Le député du Centre explique que le premier élément ressort d'une note du Département en réponse à une question posée en commission. Dans celle-ci, ce dernier a répondu que les 20% de PPE incluent également de la PPE en droit de superficie. Le deuxième élément est l'usage abusif du droit de préemption dans certaines

communes. Avec cette interprétation de l'art. 4A LGZD, il peut être envisageable d'imaginer que les collectivités publiques utilisent ce dernier instrument afin de proposer de la PPE en droit de superficie. Il y a donc un besoin de clarification évident.

Un député PLR a la même compréhension que le député PDC et estime que la PPE en droit de superficie, bien que faisant partie du troisième tiers, ne doit pas être incluse dans les 20% de PPE en pleine propriété prévus dans ce tiers. Il rappelle que la PPE en pleine propriété et la PPE en DDP sont deux éléments distincts dans le droit fédéral et dans le code civil.

M. Hodgers souligne que la PPE en DDP est tout de même de la PPE. Il rappelle que la définition extensive de la PPE est celle du code civil et surtout celle qui est retenue par les notaires et les banques. Il précise que la crainte du Département était que la PPE en DDP ne rentre dans aucune catégorie et qu'elle ne devienne ainsi un ovni législatif. Il explique qu'une possibilité est de mettre en place un sous-monitoring de la PPE en pleine propriété, afin de s'assurer que les 20% n'incluent que cette catégorie. Il demande aux fonctionnaires du Département s'il s'agit du mécanisme à mettre en place.

M^{me} Dulon acquiesce. Elle précise que si l'Etat est propriétaire du terrain, alors le terme « en principe » qui existe à l'al. 2 lui permettrait de ne pas proposer de PPE en pleine propriété sur la parcelle en question tout en reportant la réalisation sur d'autres secteurs. Elle rappelle que lorsqu'un acteur privé est propriétaire d'un bien sur une parcelle déclassée en zone de développement, il est obligé de réaliser quelque chose. En vue du respect du palier des 20% de PPE en pleine propriété, il peut éventuellement être dans l'obligation de vendre son terrain. Cela ne lui laissera que les 13% de logements libres restants pour proposer de la PPE en droit de superficie si tel est son choix.

Le député PLR s'accorde avec le Conseiller d'Etat sur le fait que la PPE en droit de superficie est effectivement de la PPE. Mais la grande différence entre les deux types de PPE est que le DDP concerne la propriété d'un droit et non d'une propriété foncière. Le droit de superficie est un droit d'usage. La DDP est un droit distinct et permanent qui est une force spécifique du droit de superficie, qui a pour particularité de pouvoir greffer un nouveau droit sur le registre foncier. Le terme « permanent » est cependant trompeur, car la propriété est limitée à 99 ans.

M^{me} Dulon précise que la PPE en DDP est considérée comme un immeuble. Ce que le député PLR appuie en précisant que c'est cette notion qui permet d'inscrire un droit au registre foncier.

M. Hodgers complète en indiquant que le propriétaire d'une PPE en pleine propriété est également propriétaire d'un droit distinct, au sens où il n'est propriétaire que d'une partie de l'immeuble avec une responsabilité collective. Il s'agit donc également d'un droit distinct, à la seule différence qu'il est infini, puisqu'il n'y a pas d'extinction du bien-fonds. Le député PLR ne partage pas tout à fait cet avis, puisqu'à son sens, la PPE en pleine propriété représente tout de même une acquisition du bien-fonds, qui plus est illimitée dans le temps, ce qui n'est pas le cas dans le cadre de la PPE en droit de superficie. M. Hodgers confirme cette précision, relevant que cette raison explique cette dernière soit moins chère, permettant d'élargir le champ des bénéficiaires potentiels. Le quartier de Pont-Rouge offre en ce sens une bonne illustration. Sur cent logements, cinquante logements étaient des PPE en pleine propriété et cinquante logements étaient des PPE en droit de superficie. Malgré les prix plus abordables des derniers, il y avait un nombre de postulations à peu près équivalent pour les deux types de logements. Lorsque le Grand Conseil a refusé le projet d'aliénation, il a fallu expliquer aux demandeurs de PPE en pleine propriété qu'ils n'allaient pas être en mesure d'en obtenir. Ils avaient alors deux options à disposition. La première était de partir et d'être indemnisés. La seconde était d'acquérir la même PPE en droit distinct et permanent, 20% moins cher. 49 familles sur 50 ont opté pour la seconde option.

Le Conseiller d'Etat réaffirme que le Département n'a pas pour objectif de déroger à la volonté du législateur, mais bel et bien d'atteindre le troisième tiers. La réalité foncière indique cependant que celui-ci va très probablement être majoritairement rempli par des PPE en pleine propriété. Il rappelle que l'un des risques avec ce projet de loi lorsqu'il est question de périmètres non-publics est d'obliger des acteurs privés à vendre leurs biens pour réaliser de la PPE en pleine propriété. Si ceux-ci font recours, il y a des probabilités importantes que la décision soit cassée. Cette loi est donc selon lui une anticipation théorique qui n'est pas indispensable.

M^{me} Dulon estime également qu'un risque existe. Elle ajoute que l'interprétation que l'Etat a faite des trois tiers s'est traduite par la réalisation de PPE en droit de superficie par l'Hospice général. Une autre possibilité est de ne désormais proposer que du ZDLoc.

Un député EAG considère qu'il y a un manque important de logements locatifs abordables et que ce n'est pas avec un tel projet de loi qu'il va être question d'en construire plus. Il a précédemment été fait mention du fait que les communes abusent du droit de préemption. Il demande si le Département peut fournir des statistiques sur l'utilisation du droit de préemption ces cinq dernières années. Le président rappelle que ce point est déjà traité par la

commission à un autre point de l'ordre du jour et M^{me} Dulon répond que ces données ont été fournies dans ce cadre.

Le député EAG souhaiterait connaître les concernant l'offre respective de PPE en pleine propriété et de PPE en DDP ces cinq dernières années. M^{me} Dulon répond que les PPE en droit de superficie sont marginales, en l'occurrence elles concernent trois opérations. Ces données incluent les acteurs privés, il s'agit de ce qui prévaut en zone de développement.

Le député EAG demande si cela représente 20% de la part. M^{me} Dulon répond négativement. Elle transmettra les chiffres pour les dix dernières années à la Commission. Mais elle peut déjà affirmer que cela ne représente même pas 1% de la part.

M. Hodgers explique que c'est précisément pour cette raison qu'il ne comprend pas la crainte des auteurs du projet de loi. Il répète qu'il n'y a aucune volonté de contourner l'art. 4A LGZD. Les chiffres montrent qu'il y a une probabilité très faible que la part de PPE en DDP sur le marché n'excède 13%. Le produit PPE en DDP est un produit « joker » qui permet de créer une certaine souplesse pendant les opérations.

Discussion entre les commissaires (25 avril 2022)

Une députée S propose l'audition de l'Asloca et de l'APCG.

Le président met aux voix les auditions de l'Asloca et de l'APCG sur le PL 13095 :

Oui :	6 (3 S, 2 Ve, 1 EAG)
Non :	9 (4 PLR, 2 MCG, 2 PDC, 1 UDC)
Abstention	0

Les auditions de l'Asloca et de l'APCG sur le PL 13095 sont refusées.

Un député MCG explique que ce projet de loi est conforme aux discussions qui ont sous-tendu l'accord. Cela n'empêche pas de faire des PPE en droit de superficie, puisqu'elles peuvent être incluses dans les 13% restants. Le MCG accepte donc ce projet de loi.

Une députée S ne comprend pas la précipitation des auteurs et le fait qu'ils refusent d'auditionner des acteurs qui ont participé aux discussions. Elle souligne qu'il s'agit d'un risque théorique puisqu'il n'y a à l'heure actuelle pas de cas empiriques à signaler. Elle est contrariée que les auteurs tentent de faire passer les potentiels opposants à ce projet de loi pour des personnes malhonnêtes. L'accord a rassemblé une majorité très large et ne mentionnait pas si ces PPE devaient être en pleine propriété ou en DDP. Il

n'y avait en effet pas de qualificatif et elle ne pense pas que l'on puisse accuser le Département de tenter de déroger à la volonté du législateur. Elle ne comprend pas l'intérêt de ce projet de loi. Il y a actuellement la possibilité de proposer de la PPE en pleine propriété, de la PPE en DDP ou les deux. Ceci permet de répondre à des besoins distincts. Au vu de la précipitation des auteurs et de l'inutilité de spécifier de quelle PPE il s'agit, le PS refusera ce projet de loi.

Un député EAG explique que la donne a changé depuis que Genève a été témoin de files entières de personnes faisant la queue pour obtenir des biens de première nécessité. Ce projet de loi est une excellente opportunité pour démontrer quels partis représentent quels intérêts et de faire la distinction entre ceux qui représentent la majorité de la population qui s'appauvrit progressivement et ceux qui défendent une minorité qui s'enrichit. Il rappelle que la PPE en pleine propriété nécessite au moins 200 000 francs de fonds propres et répond donc aux besoins de la classe moyenne supérieure, qui s'est enrichie ces dernières années. Il annonce qu'en conséquence, EAG rejettera cette loi et qu'un référendum sera lancé contre celle-ci.

Un député Ve annonce que son parti va refuser ce projet de loi. Il ne souscrit pas aux déclarations qui ont été tenues, mettant en cause l'honnêteté des éventuels opposants à ce projet de loi. De plus, il considère que ce PL est basé sur des craintes infondées, que la réalité du foncier indique que dans l'écrasante majorité des PLQ, les propriétaires vont se précipiter pour proposer une proportion très importante de PPE en pleine propriété. En revanche, il est fort dommage de supprimer ce mécanisme qui permet de faire de la PPE en DDP dans certains endroits et d'avoir une certaine souplesse. Cela créerait par ailleurs un autre risque théorique d'obligation de vente pour les propriétaires.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13095 :

Oui :	9 (4 PLR, 2 MCG, 2 PDC, 1 UDC)
Non :	6 (3 S, 2 Ve, 1 EAG)
Abstentions	0

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

<u>Art. 1</u>	pas d'opposition, adopté
Art. 4A al. 2	pas d'opposition, adopté
<u>Art. 2</u>	pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13095 :

Oui :	9 (4 PLR, 2 MCG, 2 PDC, 1 UDC)
Non :	6 (3 S, 2 Ve, 1 EAG)
Abstention	0

Le PL 13095 est accepté.

Fin des travaux

Les travaux de commission sur le PL 13095 ont pris fin le 25 avril 2022.

Conclusion

L'accord sur le logement conclu en 2020 résultait d'un large consensus entre les différents partis politiques. Si cet accord a abouti, c'est parce qu'il réunissait une juste répartition des catégories de logements, correspondant aux besoins de toute la population, à savoir un tiers de logements sociaux, dont une partie spécialement dédiée aux HBM, un tiers de ZDLoc, les loyers « libres » accessibles à toute la population, et un tiers laissé au libre choix du promoteur, mais dont un objectif de 20% a été assigné, afin de permettre de favoriser l'accès à la propriété.

Cet objectif introduit pour la première fois dans la LGZD la notion de PPE, permettant d'offrir des logements accessibles à des ménages souhaitant devenir propriétaire. Sa réalisation en pleine propriété était une composante importante pour une partie des participants de l'accord, car elle permet de répondre au but premier de la propriété : assurer un moyen d'épargne aux ménages, et de permettre la transmission à ses descendants.

A la suite d'une réponse du Département du Territoire, il est ressorti que l'Etat se réservait la possibilité d'étendre l'objectif de 20% à des logements PPE en droit de superficie. Cette composante ne remplit pas les mêmes intérêts que la pleine propriété. Bien qu'effectivement plus abordable que la PPE en pleine propriété sur le prix d'acquisition, elle impose le versement régulier d'un loyer au propriétaire du terrain, et n'offre pas de sécurité une fois l'échéance du droit de superficie arrivé à son terme. Un droit de superficie ne peut être conclu que pour une durée maximum de 99 ans. Cette

incertitude crée le risque de voir les propriétaires proches du terme incapables de revendre leur bien ou à un prix inférieur à celui payé au moment de leur acquisition.

Cette raison a poussé les partis défenseurs de la PPE à demander de spécifier dans l'art. 4A al. 2 LGZD que la réalisation de l'objectif de 20% ne concernait que les PPE en pleine propriété. Le promoteur reste libre de faire ce qu'il désire sur les 13% restant.

Ce projet de loi n'a pour but que de formaliser un aspect de l'accord qui était entendu dès 2020.

Ce projet de loi n'apportant qu'une précision, en principe déjà entendu lors de l'élaboration de l'art. 4A LGZD, la majorité de la commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce PL 13095.

Projet de loi (13095-A)

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

² 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.

Date de dépôt : 3 mai 2022

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Badia Luthi

Mesdames les députées et
Messieurs les députés,

Déposé par des membres d'une alliance PLR-PDC-UDC et voté en commission par les représentants de ces mêmes partis ainsi que ceux du MCG, le projet de loi 13095 prévoit que le ratio minimum de logements en propriété par étage (PPE) devant être observé lors de chaque nouvelle construction en zone de développement (ZD) s'entende exclusivement en pleine propriété et n'intègre dès lors pas la PPE réalisée en droit de superficie.

Sans prétendre rendre compte exhaustivement du processus ayant abouti à la formulation de la disposition attaquée, rappelons ici que la question des catégories de logements en ZD a fait l'objet d'intenses discussions, lesquelles ont permis la négociation en 2020 d'un accord réunissant la quasi-totalité des partis représentés au sein de notre parlement (à l'exclusion d'Ensemble à gauche). Qualifié de « paix des braves », l'accord trouvé fixait notamment un pourcentage minimum de logements HBM d'une part, et de logements en PPE d'autre part – sans qu'il n'ait été jugé utile pour ce dernier de préciser s'il devait s'agir de PPE en droit de superficie ou uniquement en pleine propriété. Cet accord a permis de mettre fin à une situation juridiquement complexe et dont il s'était avéré qu'elle ne permettait pas de répondre aux besoins de la population en matière de logement.

Cela étant, si cet accord a été jugé acceptable par les partisans d'une politique sociale du logement, c'est considérant que le ratio minimum de PPE ainsi fixé ne conduirait en aucun cas à la vente forcée de terrains publics. Or, dans une acception restrictive n'incluant que de la PPE en pleine propriété, l'introduction d'un socle minimum relativement à ces seuls logements peut effectivement avoir pour conséquence directe l'obligation, pour les collectivités publiques qui détiendraient l'ensemble des parcelles d'un périmètre donné, de vendre une partie de ces terrains à des privés. Ce faisant, une telle définition générerait un risque de privatisation du foncier que ne

peuvent accepter les défenseurs d'une politique sociale du logement. Par ailleurs, la mise en œuvre de certains plans localisés de quartier (PLQ) et la réalisation de projets d'intérêt général pourraient s'en trouver considérablement retardées, compte tenu du fait que l'aliénation de terrains publics implique un processus législatif potentiellement long et ouvrant la voie à de nombreuses, possibles oppositions.

Contrairement à ce que semble indiquer aujourd'hui le premier signataire de ce projet de loi, ces craintes ont non seulement été émises dans le cadre de la négociation de l'accord précité, mais plus encore, elles ont été entendues et prises en considération dans la formulation même de la disposition légale retenue. C'est en effet pour se prémunir de telles situations qu'il a spécifiquement été choisi, au moment de concrétiser l'accord négocié, d'inclure ce « sous-quota » de PPE dans un nouvel alinéa « *objectifs complémentaires* », et de lui accoler la locution adverbiale « *en principe* ». De la sorte, une certaine souplesse demeurerait possible dans l'observation de ce volet de la loi par les autorités publiques.

La minorité conteste ainsi qu'il existerait un « flou juridique » malheureux qui occulterait l'accord véritable des parties à la négociation sur un ratio de 20% de logements PPE en pleine propriété. Aujourd'hui comme hier, une telle interprétation exclusive ne ferait que constituer un obstacle supplémentaire à la réalisation du droit au logement (déjà loin d'être garanti dans notre canton), tant et si bien que la gauche comme l'ensemble des acteurs et milieux attachés à la défense des locataires ne peuvent raisonnablement y souscrire.

La minorité regrette également que les auditions proposées pour approfondir ces questions aient toutes été refusées et que les partisans de ce projet de loi, qui ne revêt pourtant aucun caractère urgent, aient préféré passer en force. Cela alors même qu'aucun cas concret, problématique, n'a pu être cité à l'appui de la demande de modification légale, aucune réalisation immobilière n'ayant, à ce jour, posé une quelconque difficulté dans la mise en application de l'actuelle législation. Le traitement au pas de charge de ce PL, imposé par la droite majoritaire, est dès lors aussi injustifié que révélateur de l'intention véritable de ses auteurs de servir, une fois de plus, les intérêts bien compris des grands propriétaires et autres promoteurs immobiliers.

Car il faut rappeler que ce projet de loi, pour anecdotique qu'il puisse paraître (la situation actuelle étant *de facto* largement conforme à celle souhaitée par les signataires), s'inscrit dans une offensive plus large menée par le front des représentants des milieux immobiliers au Grand Conseil. La minorité en veut pour preuve les PL 12290, 12934 et 13049, pour ne citer

qu'eux, qui visent respectivement à rapprocher les exigences de la PPE en droit de superficie de celles applicables à l'acquisition en pleine propriété, à augmenter le pourcentage de PPE au sein du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » (PAV) et à limiter drastiquement le droit de préemption de l'Etat et des communes.

Alors que nous sortons tout juste d'une pandémie mondiale qui a fragilisé une large frange de la population, que le contexte géopolitique actuel entraîne une flambée des prix des denrées alimentaires et des hydrocarbures et qu'une nouvelle hausse substantielle des primes d'assurance maladie vient d'être annoncée, les partis bourgeois et leurs alliés multiplient, eux, les attaques sur le terrain du logement, au détriment manifeste des intérêts de la majorité de la population qui subit de plein fouet les effets désastreux de la pénurie de logements locatifs abordables sur territoire genevois.

La minorité de la commission vous invite donc, Mesdames les députées et Messieurs les députés, à refuser ce projet de loi.

Date de dépôt : 27 avril 2022

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Rémy Pagani

Mesdames et
Messieurs les député.e.s,

Depuis quelques mois la droite (PLR, PdC) élargie au MCG et à l'UDC a lancé une grande offensive contre le droit au logement.

Ce n'est pas moins de trois projets de loi que ces partis conservateurs ont déposés au Grand Conseil et votés au pas de charge pour déconstruire ce qui fut le fruit de nombreuses luttes populaires visant à ce que tout un chacun.e puisse accéder à un logement décent et bon marché.

Il y a eu tout d'abord la suppression pure et simple du droit de préemption pour le canton et les communes, puis la dérégulation des conditions de l'accession à la propriété par étages (PPE) en droit de superficie avec une rente abusivement basse de 10 F/m² par année due à la collectivité propriétaire des terrains. Avec en outre, à l'expiration de ce droit de superficie qui aurait une durée de 99 ans une « indemnité équitable » versée par l'Etat correspondant à la valeur *vénale* du logement en pleine propriété, contrairement à la pratique usuelle sans aucune indemnité de retour. Et enfin, cerise sur le gâteau cette droite arrogante a imposé et voté en commission un projet de loi qui rend obligatoire dans chaque opération immobilière, 20% de propriété par étage en pleine propriété, ceci y compris sur les terrains appartenant à la collectivité.

Alors qu'on a malheureusement vu durant la pandémie du COVID-19 de longues files d'attente de citoyennes et citoyens genevois espérant de la nourriture pour subsister, alors que de nombreux Genevoises et Genevois, notamment des jeunes, se plaignent à juste titre de la cherté des logements locatifs et de leur rareté, alors que les prix des denrées alimentaires et de l'énergie augmentent, alors que l'inflation en phase de remontée dégrade le pouvoir d'achat des tous-toutes les salarié.e.s, l'objectif de la droite majoritaire dans le canton vise uniquement à favoriser celles et ceux qui pourront financièrement accéder à l'achat d'un logement en leur offrant des conditions extrêmement favorables. Cette minorité de très riche pourra ainsi

profiter d'un prix de terrain abusivement bas acquis par les impôts de tous et toutes (Praille-Accacias-Vernets) pour s'enrichir en accédant à la propriété, en revendant leur bien et en payant un loyer (rente foncière) dérisoire.

Alors que le système HLM a été réduit à néant par cette même droite. Système qui permettait la construction de logement bon marché avec un subventionnement massif par l'Etat à la pierre aujourd'hui le gouvernement se contente de subventionner à la pierre la construction de logements HBM. Pire même, le gouvernement offre son soutien très parcimonieusement profitant des taux hypothécaires extrêmement bas pour ne pas verser cette subvention lors de la location effective des logements construits notamment par les collectivités publiques.

Une disparition possible du droit au logement

On le voit c'est tout l'édifice du droit au logement pour toutes et tous construit patiemment depuis des années qui menace de s'écrouler sous les coups de boutoir de néolibéraux à l'affût de bonnes affaires. Nous ne pouvons rester les bras ballants devant de telles lois qui ne visent qu'à favoriser une très petite minorité au détriment de la grande majorité du peuple qui n'a pas les moyens de mettre quelques centaines de milliers de francs de fond propre sur la table pour avoir un toit sur la tête.

Le dernier projet de loi (PL 13095) voté en commission du logement qui imposera 20% de logement à la vente lors de chaque opération immobilière obligera l'Etat à se séparer de terrains difficilement acquis ou à pratiquer des échanges compliqués avec d'autres entités publiques. De plus cette loi obligera tous les propriétaires privés à découper leurs immeubles nouvellement construits pour les revendre appartement par appartement contrairement au droit fédéral qui leur garantit le droit de propriété.

Problème juridique important

Comme on le sait si le Grand Conseil apporte une modification à une loi concernant un PLQ, un changement de zone, etc. il faut considérer sa teneur et examiner son importance : si c'est un point fondamental, il faut recommencer la procédure, si c'est un point moyen, il faudra rouvrir uniquement la procédure d'opposition, et si c'est un point mineur, il peut ne nécessiter aucune modification. Il y a une marge de manœuvre assez faible après la procédure.

Or les dispositions proposées dans ce projet de loi sont un élément spécifique d'une loi de modification des limites de zone. La loi actuelle

susceptible d'être modifiée n'est pas une loi générale dans le recueil systématique ; c'est une loi de zone. Ainsi donc, pour modifier cette loi, il faut une enquête publique, une procédure d'opposition, etc. La commission des travaux et la commission du logement (PL-13095 et PL-12290) ont utilisé par là leur faculté de droit d'initiative en vue de modifier les conditions de cette zone. Si ce projet de loi est voté, en cas de recours, d'aucuns pourraient avancer l'argument qu'on ne peut pas modifier la loi sans relancer l'ensemble de la procédure.

Conclusion

Le cheval de Troie de cette politique réactionnaire contre le droit au logement est la mise en avant d'une prétendue « mixité sociale ». On nous peint à grands traits le malheur de celles et ceux qui vivent « les uns sur les autres » (entre pauvres) dans des zones densément peuplées, sauvés par des riches propriétaires de leur logement qui viendraient mettre un peu d'animation et de bonne humeur dans cette « promiscuité »... Selon la formule méprisante employée pour celle et ceux qui vivent dans la diversité culturelle dans des quartiers populaires et qui n'ont le plus souvent pas les moyens d'accéder à un logement plus grand. C'est un dédain pour celles et ceux qui produisent plus qu'ils ne consomment ; les salarié·e·s. Le niveau de la rémunération de leur travail dépendant du patronat toujours enclin à ne pas augmenter les salaires. Le revenu des employés est en effet dans le système capitaliste la variable d'ajustement essentielle, quand des grèves si peu pratiquées en suisse, n'y mettent pas un frein.

C'est pourquoi, Mesdames et Messieurs les député.e.s, nous vous invitons à refuser ce projet de loi pour donner un coup d'arrêt à cette politique destructrice et si peu sociale.

PL 13095 (voté en commission le 25 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***

² 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.

Article 4A (historique)**Art. 4A Catégories de logements**

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.

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 :

- 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.

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 La présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son l'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 des constructions et des technologies de l'information 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.

Article 4A actuel (accord sur le logement signé par la droite élargie le PS et les Verts)**Art. 4A Catégories de logements*****Proportions de catégories de logements à réaliser***

¹ Dans les périmètres sis en zone de développement, les logements à réaliser comportent, en principe, 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 non subventionnés (ZDLOC), destinés à la classe moyenne de la population genevoise ; et
- c) le solde du programme de logements est laissé au libre choix de celui qui réalise.

Objectifs complémentaires

² 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 (ZD PPE).

Dérogations

³ Si les circonstances l'exigent, par exemple lorsque le projet ne comporte qu'une seule allée de logements, le département peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. En principe, 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 ou lorsque le plan localisé de quartier est déjà partiellement réalisé, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence.

Champ d'application

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.