

—

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL
Commission du logement

Genève, le 10 décembre 2013

RPSL
Madame Carole Anne Kast
Secrétaire générale

Par Email

Référence MB/rpi

PL 11279 **Projet de loi de Mmes et MM. Anne Mahrer, François Lefort, Emilie Flamand-Lew, Sophie Forster Carbonnier, Esther Hartmann, Catherine Baud, Brigitte Schneider-Bidaux, Miguel Limpo, Roberto Broggin, Magali Origa, Sylvia Nissim modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Logements destinés à la vente à prix coûtant LVPC)**

Madame la Secrétaire générale,

La Commission du Logement dans le cadre de ses travaux relatifs à l'objet cité en référence, souhaiterait vous entendre, au cours d'une audition le :

Lundi 6 janvier 2014 à 17h05
2, rue de l'Hôtel-de-Ville
Salle des Fiefs

Nous vous remercions de confirmer votre accord en appelant le secrétariat général du Grand Conseil, Madame Roberta Piccoli, au (022.327.97.07).

Nous vous prions de bien vouloir vous annoncer à la loge de l'Hôtel-de-Ville

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame la Secrétaire générale, à l'assurance de notre considération distinguée.

Mathias Buschbeck

Président
Formule sans signature

Annexe : PL 11279

RASSEMBLEMENT

pour une politique sociale du logement

secretariat@rpsl.ch

12 rue du Lac
CP 6150
1211 Genève 6
Tél. 022 716 18 08
Fax 022 716 18 05

Commission Logement du Grand Conseil

Lundi 2 décembre 2013, 17h05

Salle des Fiefs, 2 rue de l'Hotel-de-Ville

PL 11279 Projet de loi de Mmes et MM. Anne Mahrer, François Lefort, Emilie Flamand-Lew, Sophie Forster Carbonnier, Esther Hartmann, Catherine Baud, Brigitte Schneider-Bidaux, Miguel Limpo, Roberto Broggin, Magali Origa, Sylvia Nissim modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Logements destinés à la vente à prix coûtant LVPC)

Introduction

Le RPSL remercie la Commission du Logement du Grand Conseil de lui donner l'occasion de s'exprimer sur ce sujet.

Le projet de loi présenté par le Verts en date du 9 septembre part d'un double constat qui semble partagé par la majorité des député-e-s, soit :

- 1) il est important de favoriser l'accession à la propriété de la classe moyenne
- 2) l'outil juridique destiné à cet effet, soit le régime de la PPE en Zone de Développement (ci-après ZD) a été détourné à des fins d'investissements financiers et n'atteint pas son but.

Si les buts du RPSL ne sont pas de défendre à tout prix l'accession à la propriété, le RPSL est soucieux néanmoins que les outils législatifs, dont il ne nie pas l'intérêt, atteignent bien les buts visé par le législateur.

Or force est de constater, qu'en l'état de la législation, le régime de la PPE en ZD est bien détourné de ses buts par des investisseurs, voire des spéculateurs. Le RPSL est donc favorable à une révision législative sur cette question, comme il a déjà eu l'occasion de le dire lors de son audition du 3 juin 2013 à l'occasion de l'examen du PL 11141.

Analyse

Les logements destinés à la vente à prix coûtant (LVPC)

Partant de ce constat, les auteurs du PL 11279 proposent de créer en ZD une nouvelle catégorie de logements, les logements destinés à la vente à prix coûtant (LVPC).

Ces logements auraient les caractéristiques suivantes :

- un contrôle du prix de construction (ce qui est déjà le cas en ZD).
- un prix d'acquisition au prix coûtant (ce qui est déjà le cas en ZD pendant la période de contrôle).
- un contrôle du prix pérenne.
- le logement est habité par le propriétaire ou sa famille (ce qui est proposé par le PL 11141).

Pour le RPSL, cette nouvelle catégorie de logement est une proposition à défendre.

Au niveau du contrôle du prix de construction, l'obligation existe déjà en ZD, les plans financiers doivent être approuvés par l'OLO.

Au niveau du contrôle du prix de vente / d'acquisition, c'est déjà le cas pendant la période de 10 ans de contrôle étatique en ZD. Comme nous avons déjà eu l'occasion de le relever lors de l'audition du 3 juin dernier concernant le PL 11141, un bon moyen de supprimer l'attrait spéculatif des appartements en PPE en ZD est de prolonger la période de contrôle, et même de la rendre pérenne. Ainsi ces appartements ne seraient plus intéressants que pour des personnes désirant les habiter, ce qui est le but de la loi, faut-il le rappeler.

Sur le principe d'exiger que le logement soit habité par le propriétaire ou sa famille, le RPSL y est totalement favorable. En effet, il s'agit en fait ici d'intégrer les nouvelles restrictions amenées par le PL 11141 sur l'exigence d'habiter le logement PPE acquis en ZD. Il s'agit d'ailleurs de préciser le caractère pérenne de cette exigence, chose que ne prévoit pas le PL 11141, mais que le RPSL avait appelé de ses vœux lors de son audition par devant votre commission le 3 juin dernier.

C'est néanmoins le lieu de préciser que la définition prévue pour cette exigence par le PL 11279 nous semble moins précise et adéquate que celle choisie pour le PL 11141. Bien que l'idée soit la même, il y aurait lieu d'harmoniser les terminologies. En effet, la formulation « habité par le propriétaire ou sa famille » est trop large, la notion de famille pouvant s'entendre de manière très extensive. Cette formulation doit être précisée conformément aux travaux du PL 11141.

Par conséquent, sur la création de cette catégorie, ou plutôt sur ces exigences nouvelles pour des appartements en PPE en ZD, le RPSL y souscrit pleinement.

Les proportions de LVPC

Préalablement, en termes rédactionnels, il faut relever que seule une lecture attentive permet de comprendre que les auteurs du projet visent à créer une proportion de LVCP en plus de la proportion de LUP. La rédaction doit être revue afin d'éviter toute ambiguïté.

Sur la question des proportions de LVPC en ZD, le RPSL est plus dubitatif et tient à développer ce point.

En effet, les proportions de logements d'utilité publique (ci-après LUP) prévus aux différents alinéas de l'art. 4A LGZD partaient du principe, consacré par le Protocole d'accord de 2006, qu'il y a lieu d'atteindre un certain taux de LUP afin de permettre à la catégorie la plus fragile de la population de trouver des logements qui répondent à ses besoins, étant entendu que le marché concurrentiel n'allait pas produire spontanément ce type de logement, car ceux-ci ne sont pas économiquement les plus intéressants – bien que diverses expériences démontrent que le logement social reste rentable d'un point de vue économique, mais certes moins rentable que le logement libre ou la PPE.

Par conséquent, prévoir, sans plus d'analyse, des proportions de LVPC dans l'art. 4A relève un peu de l'exercice qui consiste à tirer la flèche d'abord et à dessiner la cible ensuite.

D'ailleurs, on peine à suivre les auteurs du projet sur le fait qu'ils maintiennent des proportions de LUP, prévoient des proportions de LVPC, mais par contre considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'envisager des proportions de locatif libre répondant aux besoins prépondérants de la population, notamment la classe moyenne sans épargne.

Cette réflexion globale conduit également à constater que les auteurs du projet tolèrent et admettent "en négatif" qu'il peut y avoir une partie des appartements destinés à la vente qui ne soient pas soumis à ces règles, c'est-à-dire qui peuvent "retomber" dans un régime spéculatif après la période de contrôle étatique.

Comme déjà exprimé ci-dessus, le RPSL est favorable à la pérennité des règles pour les appartements en PPE construits en ZD, et donc à leur ôter tout intérêt en tant que placement financier, en conservant uniquement leur caractère attractif en tant que logement. Par voie de conséquence, le RPSL s'oppose à la proposition de prévoir des proportions de LVPC en ZD mais est favorable à préciser que tous les logements destinés à la vente construits en ZD doivent correspondre aux exigences des LVPC.

Conclusion

Le RPSL est donc favorable au PL 11279 en tant que complément et renforcement de la démarche entamée par le PL 11141. Il préconise donc de travailler ce projet sur la base des nouvelles normes proposées par le PL 11141, éventuellement en attendant son vote par le Grand Conseil.

En termes de délais, il est important aujourd'hui de fermer la porte aux achats spéculatifs sur les appartements en PPE en ZD en votant et permettant la mise en oeuvre rapide des modifications législatives prévues par le PL 11141. La question de la durée du contrôle, qui est la vraie innovation du PL 11279 peut parfaitement être reprise après l'acceptation du projet par le Grand Conseil.

Le RPSL remercie la Commission du Logement du Grand Conseil de son intérêt pour ses positions et la prie de croire à l'assurance de ses sentiments les meilleurs.

Pour le RPSL

Carole-Anne KAST

Secrétaire générale