

# Logement: le Grand Conseil a tranché

Andreas  
Fabjan  
Avocat spécialisé  
en droit immobilier



Le Grand Conseil du canton de Genève vient de décider, après près de deux ans de travaux parlementaires, de ne rien changer à la politique du logement menée à Genève. Plus précisément, il s'agissait de déterminer s'il convenait de modifier, ou non, les proportions des différentes typologies de logements qui doivent être respectées en zone de développement, soit la zone dans laquelle sont réalisés la grande majorité des logements à Genève.

C'est en 2007, dans le cadre de l'accord sur le logement conclu sous l'égide du conseiller d'État Mark Muller, que l'art. 4A LGZD (Loi générale sur les zones de développement), qui définit ces proportions, a été adopté. Cette disposition avait une durée de validité de dix ans, venant ainsi à échéance en 2017.

Bien que cette disposition ait fait ses preuves, le Conseil d'État a proposé de modifier cette disposition en prévoyant de nouvelles exigences, soit en particulier l'obligation de réaliser, outre un tiers de LUP (logements d'utilité publique) comme jusqu'à présent, également un tiers de logements locatifs dits «libres», soit non subventionnés. Il n'aurait dès lors plus été possible que de réaliser au maximum un tiers de logement en PPE (propriété par étage).

Théoriquement, il était permis, jusqu'à présent, de réaliser jusqu'à 75% de logements en PPE. Dans les faits, seuls 30% ont été réalisés en moyenne, car certains acteurs, tels les collectivités publiques ou les propriétaires institutionnels, réalisent souvent 100% de logements locatifs. Il est dès lors permis de s'interroger sur la pertinence du projet de loi du Conseil d'État au regard de l'une des principales caractéristiques du marché du logement genevois qui ne compte que 18% de propriétaires, alors que la moyenne nationale est de près de 40%, qui est elle-même très faible en comparaison internationale. La demande

d'appartements en PPE est pourtant extrêmement élevée à Genève, puisqu'il y a souvent plus de 10 candidats pour un seul logement. Cette proposition a toutefois été refusée par le parlement.

L'ASLOCA avait également tenté de saisir cette opportunité pour déposer une initiative populaire. Le Tribunal fédéral (TF) a toutefois considéré que les exigences en termes de logements sociaux et locatifs étaient tellement excessives qu'elles constituaient une atteinte inadmissible à la garantie de la propriété. Le TF l'a donc totalement invalidée.

L'examen du parc de logements permet de constater que Genève dispose, en tenant compte des LUP, des logements subventionnés et ceux détenus par des entités publiques et des coopératives, d'un socle de logement à caractère social qui excède largement les 20%.

Au vu des considérations qui précèdent, on peut douter que cette disposition permette de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants du canton.