

Quels logements en zone de développement?

Andreas Fabjan
Avocat spécialiste
du droit immobilier



Cette question fait l'objet d'une véritable saga à Genève.

L'art. 4A de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) définit les proportions des différents types de logements qui doivent être réalisés dans ces zones. Cette disposition a été adoptée en 2007 en lien avec l'accord sur le logement conclu entre les partenaires du logement. Le pourcentage minimum de logements d'utilité publique (LUP) et/ou de logements mixtes (HM) ou en coopérative varie de 25% à 50% selon le régime de la zone primaire (zone villas ou zone agricole), soit la zone qui prévalait avant l'adoption de la zone de développement. Cette disposition était valable dix ans, soit jusqu'au 31 juillet 2017. Elle a été prolongée pour deux ans par le Grand Conseil.

En 2019, l'Asloca a déposé une initiative populaire qui avait pour objectif de définir de nouvelles proportions. Les exigences en termes de logements sociaux et locatifs étaient tellement élevées que le Tribunal fédéral a considéré qu'elles constituaient une atteinte inadmissible à la garantie de la propriété. Il a donc totalement invalidé cette initiative.

En 2017, en réponse à cette initiative, le Conseil d'État a soumis au Grand Conseil un projet de loi prévoyant de nouvelles exigences, soit l'obligation de réaliser en zone de développement un tiers de LUP, un tiers de logements locatifs contrôlés et un tiers laissé à la libre appréciation du promoteur, soit notamment de la PPE.

Enfin, un nouveau projet de loi vient d'être déposé auprès du Grand Conseil. Il propose de maintenir les proportions de l'art. 4A LGZD actuellement en vigueur. Les auteurs estiment que cette disposition a fait ses preuves: le nombre de logements construits est élevé et le parc de logements à caractère social dépasse l'objectif de 20% prévu par la

loi, même s'il ne s'agit pas que de LUP au sens de la loi.

Cette proposition peut paraître raisonnable. Il est toutefois regrettable que l'une des caractéristiques principales du marché du logement genevois, soit le taux de propriétaires anormalement bas, semble ne jamais avoir été prise en considération dans ces réflexions. Celui-ci s'élève en effet à 18%, alors que la moyenne nationale est de près de 40% (elle-même très basse en comparaison internationale). La demande des Genevois pour accéder à la propriété est extrêmement élevée, puisqu'il y a souvent 10 candidats pour un logement.

En outre, la question de savoir si les déclassements doivent intervenir en zone ordinaire ou en zone de développement, qui est politiquement débattue, n'a pas été abordée. En particulier, le critère permettant de déterminer quel périmètre doit être déclassé dans quelle zone n'a jamais été défini.