

## L'écho des lois

# Quels logements et pour qui?

Andreas Fabjan

Avocat spécialisé en droit immobilier



Le Conseil d'Etat a adopté un projet de loi à l'intention du Grand Conseil qui vise à modifier la répartition des catégories de logements en zone de développement.

Pour rappel, la zone de développement constitue actuellement la principale source de production de logements et tout nouveau déclassé est quasi systématiquement opéré dans ce type de zone. Les règles applicables à cette zone représentent en conséquence un enjeu majeur.

L'article 4A de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) constitue la disposition cardinale qui détermine les types de logements (PPE, locatifs «libres», subventionnés ou d'utilité publique «LUP») et les proportions dans lesquelles ceux-ci doivent être réalisés en zone de développement.

La nouvelle répartition proposée consiste à réaliser un tiers de LUP, un tiers de locatifs «libres», dont la moitié réalisée par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, et un tiers au maximum de PPE. Cette nouvelle répartition est motivée par la volonté de construire davantage de logements locatifs pour la classe moyenne, d'augmenter le nombre de LUP et de maintenir la construction de PPE.

L'équation, telle qu'énoncée, est insoluble dès lors qu'il est impossible de simultanément augmenter deux catégories de loge-

ments et de maintenir la troisième. Cette modification aura pour conséquence de diminuer de manière significative le nombre de PPE qui pourra être réalisé. La répartition proposée 1/3 - 1/3 - 1/3 peut paraître équitable de prime abord. Il conviendrait néanmoins de l'étayer afin de s'assurer qu'elle correspond effectivement aux besoins et souhaits des Genevois. Le besoin de logements sociaux est naturellement indispensable pour une partie de la population. Il conviendrait toutefois de faire un inventaire exhaustif des logements à caractère social, tels que notamment ceux détenus par des fondations immobilières communales, et ne pas se limiter exclusivement aux LUP. Par ailleurs, en Suisse, plus de 38% des ménages sont propriétaires de leur logement, alors qu'ils ne sont que 18% à Genève. On peut se demander si les Genevois sont moins désireux, ou moins aptes, à devenir propriétaires que les autres Suisses, considérant en outre que la propriété de son logement constitue un excellent moyen de prévoyance vieillesse?

Il serait aussi utile de définir ce qu'on entend par «classe moyenne» et de déterminer quels sont les besoins et les souhaits des personnes qui la composent, étant précisé que l'ensemble des logements réalisés en zone de développement, tant locatifs qu'en propriété, doivent répondre, notamment quant à leur loyer ou à leur prix, à un besoin prépondérant d'intérêt général.

Enfin, la modification des pourcentages des différentes catégories, et en particulier la diminution des PPE, aura des conséquences sur les plans financiers, qui n'ont en l'état pas été évoquées.