



Mark Muller
Avocat au Barreau
de Genève.

Quel type de logements en Zone de développement dès le 1^{er} août 2017?

Depuis le 31 juillet 2007, les promoteurs de projets de logements en zone de développement savent précisément quel type de logements ils doivent prévoir dans leurs projets. Auparavant, la répartition entre les différentes catégories de logements à construire était laissée à la discrétion de l'Etat, qui imposait généralement la réalisation de deux tiers de logements sociaux.

Dans les périmètres dont la zone primaire - soit celle qui préexistait avant le déclassement en Zone de développement - est la Zone villas, celui qui réalise des logements a aujourd'hui le choix entre deux variantes. La première possibilité est de construire 30% de logements soumis au régime HM (habitation mixte) ou en coopérative d'habitation. Il peut également choisir de céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), au prix admis par l'Etat dans les plans financiers. Cette deuxième variante est rarement privilégiée.

Si la Zone villas a été déclassée en Zone de développement après le 1^{er} janvier 2007, le régime est légèrement différent, puisque 15% au minimum des nouveaux logements devront être des LUP. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif, celui qui réalise des logements a le choix entre:

- a) la cession à une collectivité publique ou à un organisme sans but lucratif de 15% du périmètre pour la construction de LUP, 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 collectivité publique ou à un

organisme sans but lucratif, de 25% du périmètre pour la construction de LUP.

Enfin, 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, un quart des logements doivent être des LUP et un autre quart des logements seront soumis au régime HM, HLM ou construits par une coopérative d'habitation.

Huit ans de clarté

Au-delà de ces quotas, le constructeur peut réaliser des logements de la catégorie de son choix. Ce système, en vigueur depuis maintenant plus de huit ans, a notamment permis de développer la propriété par étages. En raison des difficultés, apparues depuis peu, à commercialiser les appartements en PPE, il se pourrait que la construction de logements à loyer non subventionnés retrouve de la vigueur.

Il est à noter que ce régime ne s'applique pas au périmètre Praille-Acacias-Vernets, qui est régi par d'autres règles, au motif principalement que les terrains sont détenus à plus de 80 % par l'Etat et les communes. L'on a d'ailleurs pu ap-

Société multinationale implantée à Genève, vend son parc de mobilier de bureau à prix sensationnel.

- poste de travail état neuf, swiss made, corps de tiroir, sièges de travail, de conférence...
- à l'unité ou par lot
- livraison incluse
- paiement cash

Contact: Rudolf 076 504 29 65

Schmidhauser & Cie

**LOCATION
GESTION**



**VENTE
PROMOTION**

WWW.SCHMIDHAUSER-IMMO.CH



Votre spécialiste en

Revêtements de sols
Services de nettoyage
Entretien et conciergerie

Venez visiter notre showroom !

BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch

TOUTIMMOBILIER.CH



► **Au-delà de certains quotas, le constructeur peut réaliser des logements de la catégorie de son choix.**

prendre récemment que les règles applicables dans le PAV pourraient changer.

Le système décrit ci-dessus est entré dans les mœurs. Il est aujourd'hui bien connu. Il convient toutefois de se rappeler qu'il a été instauré pour une période de 10 ans qu'il arrivera à échéance dans moins d'un an et demi, c'est-à-dire demain à l'échelle de la durée des projets de logements collectifs. Certes, la date de référence est celle du dépôt de la demande d'autorisation de construire, ce qui signifie que la répartition des catégories de logement actuelle s'appliquera à toutes les demandes d'autorisation de construire déposées jusqu'au 31 juillet 2017.

Cependant, les projets pour lesquels les demandes d'autorisation de construire seront déposées dans un an et demi sont

La sagesse voudrait que le système actuel soit purement et simplement prorogé. Il faut en effet se rappeler que celui-ci faisait partie d'un ensemble de mesures, qui incluait en particulier la création d'un parc de logements d'utilité publique. Il est probablement trop tôt pour tirer un véritable bilan des résultats du système entré en vigueur en 2007.

En tous les cas, il serait dangereux de laisser subsister le flou actuel et de ne pas, rapidement, prendre des décisions applicables dès le 1^{er} août 2017. Même si Nietzsche disait que «ce n'est pas le doute, c'est la certitude qui rend fou», les promoteurs immobiliers, s'ils ont certes appris à se montrer philosophes, ont quand même besoin de savoir à quoi s'en tenir. À défaut, ils préfèrent attendre avant de se lancer, ce qui nuit au rythme de production des logements. ■

déjà en cours d'élaboration. Il y a donc d'ores et déjà lieu de se préoccuper de ce qui se passera à compter du 1^{er} août 2017.

La loi ne prévoit rien de précis à ce sujet. Ainsi, faute de remplacer le système actuel par un autre d'ici là, ce qui semble difficile, l'on en reviendra au régime arbitraire précédent.