

La paix des braves est signée à Genève

Philippe Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



Le Grand Conseil et le Conseil d'État genevois viennent de trouver un accord sur le logement avec le vote, la semaine dernière, d'une nouvelle loi fixant la répartition des typologies de logements à construire dans le canton. Mais de quoi parle-t-on? Les typologies de logements devant être construits à Genève, hormis en zone villas, sont strictement réglementées. Jusqu'en 2019, la loi prévoyait, dans les grandes lignes, 30% de logements subventionnés et 70% au libre choix du développeur, mais à des prix contrôlés par l'État, que ce soit du locatif ou de la PPE.

En dix ans, cette loi, issue de l'accord du logement de 2007, a permis de construire, en zone de développement, grosso modo 50% de logements subventionnés, 30% de PPE à prix contrôlés et 20% de locatifs non

subventionnés mais à des prix contrôlés, nommés dans le jargon ZDLOC.

En 2015, le Conseil d'État, souhaitant rétablir une proportion plus équitable de logements ZDLOC, a souhaité modifier la loi pour introduire le principe des trois tiers, soit 33% de logements subventionnés, 33% de LGZD et 33% de PPE. Ce faisant, il a provoqué une guerre de tranchées, la gauche estimant être flouée quant au nombre de logements subventionnés et la droite quant à la restriction de l'accès à la propriété de la classe moyenne.

La loi, telle que votée et issue d'un accord politique, reprend les trois tiers du Conseil d'État (1/3 subventionnés, 1/3 ZDLOC, 1/3 PPE), mais elle y introduit deux sous-quotas, avec l'obligation que la moitié du premier tiers du programme soit du HBM à très bas loyers, et un minimum de 20% du dernier tiers de la PPE - désolé pour le mal de tête, mais c'est la loi.

Si, de manière générale, il faut saluer les efforts entrepris pour trouver enfin un accord sur ces répartitions de logements, les praticiens amenés à devoir mettre en

œuvre ces lois sont circonspects quant à l'applicabilité de la loi nouvellement votée. Dès lors qu'elle introduit ces sous-quotas en sus des trois tiers susmentionnés, cette loi ne permet pas d'offrir la flexibilité nécessaire pour la réalisation concrète des plans localisés de quartier et programmes de logements qu'imposent la dureté foncière et l'évolution conjoncturelle. Ces sous-ratios imposeront des contraintes telles que chaque cas sera traité sous le régime dérogoatoire.

Le logement à Genève aura connu en treize mois trois régimes différents: la précédente loi issue de l'accord sur le logement de 2007, l'actuelle pratique administrative et la loi nouvellement votée. Cela ne va pas vraiment dans le sens de la prévisibilité et de la sécurité juridique dont ont besoin les praticiens. Il est ainsi essentiel que la nouvelle loi puisse être appréhendée avec pragmatisme par les services de l'État dans son application.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier, www.uspi-ge.ch