

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Alberto Velasco, Olivier Baud, Salima Moyard, Nicole Valiquer Grecuccio, Salika Wenger, Jocelyne Haller, Pierre Vanek, Jean Batou, Pierre Bayenet, Jean Burgermeister

Date de dépôt : 14 octobre 2019

Projet de loi

modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Pour une attribution équitable des logements en zone de développement)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée comme suit :

Art. 5, al. 4, 5 et 6 (nouveaux)

⁴ Pour toutes les catégories de logements (logements destinés à la location ou à la vente), le choix des locataires et des acquéreurs est réservé au service compétent pour vingt pour cent au moins du nombre d'appartements. Toutefois, le bailleur, respectivement l'aliénateur, peut, pour de justes motifs, en particulier pour des raisons de solvabilité, demander la modification de ce choix.

⁵ Restent réservées les dispositions de la loi pour un plan d'urgence-logements, du 21 juin 1991, applicable aux immeubles de la catégorie 1 (HBM) édifiés par les communes ou les fondations communales, qui disposent en totalité du choix des locataires.

⁶ Les personnes qui désirent louer ou acheter un logement dans un immeuble soumis à la loi, dans le contingent visé à l'alinéa 4, doivent :

- a) être inscrites au service compétent;

- b) avoir résidé à Genève au minimum pendant 2 années continues durant les 5 dernières années;
- c) avoir leur domicile fiscal dans le canton;
- d) être assujetties à l'impôt sur le revenu à Genève;
- e) ne pas bénéficier d'exonérations fiscales sur le produit du travail. Si l'un des occupants du logement ne remplit pas cette condition, il peut y être dérogé, pour autant que la majorité du revenu du groupe de personnes occupant le logement donne lieu à taxation fiscale.

Art. 2 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

La crise du logement continue de frapper durement la région genevoise, nonobstant le nombre important de logements construits en 2018 (2693). Toutes les personnes à la recherche d'un logement ne sont pas logées à la même enseigne. Le nombre important de logements destinés à la vente que permet l'article 4A LGZD dans sa teneur actuelle a pour conséquence que près de la moitié des logements construits depuis l'entrée en vigueur de cette disposition a été destinée à la vente.

L'initiative lancée par des personnalités proches des milieux de défense des locataires, avec le soutien de l'ASLOCA, a permis l'adoption d'une norme qui évite l'accaparement des logements destinés à la vente (loi dite « Longchamp »). Il s'agit d'une grande avancée qui permet de mettre un terme aux pratiques spéculatives très fréquentes avant l'adoption de cette initiative. Les promoteurs et leurs proches faisaient l'acquisition de lots de logements en PPE nouvellement construits, louaient ces appartements durant la période de contrôle des prix de vente avant de congédier leurs locataires et de les revendre à des prix élevés.

La situation demeure cependant problématique en ce sens que les logements locatifs à loyer libre et ceux en PPE sont librement attribués par les propriétaires et leurs régisseurs.

Les auteurs de ce projet de loi estiment que le logement est un bien fondamental. Il convient donc de s'assurer qu'une part au moins de ces logements soit attribuée selon des critères objectifs, calqués sur la situation et le besoin des candidat.e.s.

La modification proposée reprend le système qui prévaut actuellement pour les logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires et l'étend aux logements locatifs non subventionnés et à ceux destinés à la vente. Vingt pour cent des nouveaux logements, quelles que soient leurs catégories, seront attribués selon des critères fondés sur le besoin.

Au vu de ces explications, les auteurs de ce projet de loi vous invitent à adopter ce projet de loi.