



Genève, le 28 février 2020
Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du département du territoire

Plus de logements pour la classe moyenne: changement de pratique en zone de développement

Constatant qu'il n'y a plus d'article 4A LGZD en force, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) publie ce jour une nouvelle pratique administrative concernant les catégories de logements à respecter en zone de développement. La nouvelle pratique permet de répondre aux besoins en logements de la classe moyenne. Elle s'appliquera dès le 28 février 2020 à toute demande d'autorisation de construire déposée après cette date.

L'OCLPF publie ce jour une [nouvelle pratique administrative](#), qui ajuste les pourcentages de logements à construire en zone de développement, avec pour principal objectif de mieux répartir ces logements à construire et faire en sorte qu'ils répondent à l'ensemble des besoins de la population. Cette pratique administrative prévoit la répartition des catégories de logements à construire en trois portions:

- 1/3 du programme au moins pour des logements d'utilités publiques (LUP) destinés aux personnes les plus démunies de notre canton. Ce pourcentage épouse l'objectif quantitatif de parvenir à un socle de LUP de 20% du parc locatif genevois;
- 1/3 au minimum du programme pour des logements locatifs non subventionnés destinés à la classe moyenne;
- le solde du programme de logement est laissé au libre choix de celui qui le réalise (propriété par étage – PPE – ou locatif).

Les logements construits en zone 4B ou 4B protégée (zone rurale applicable aux villages et aux hameaux) ainsi que dans le projet [Praille Acacias Vernets](#) (PAV) ne sont pas concernés.

Répondre aux besoins de la classe moyenne

La nouvelle pratique vise prioritairement à mieux répondre aux besoins en logement de la population genevoise:

- en construisant plus de logements locatifs pour la classe moyenne;
- en accélérant la construction de logements d'utilité publique pour atteindre un socle desdits logements à hauteur de 20% du parc locatif;
- en maintenant la construction de logements PPE destinés aux personnes souhaitant y habiter.

La plus grande nouveauté consiste à fixer un pourcentage de logements locatifs non subventionnés à construire pour la classe moyenne de la population, qui a été insuffisamment

prise en compte ces dernières années. En effet, ces dernières années, seuls 17% de logements locatifs non subventionnés ont été construits pour la classe moyenne alors qu'elle représente plus de 50% de la population. Par ailleurs, on a produit près de 50% de logements destinés à la propriété (PPE et villas) alors que moins de 20% des ménages sont intéressés et éligibles à cause notamment des restrictions fédérales de financement.

En prévoyant un pourcentage minimum de logements locatifs non subventionnés à hauteur de 33%, la pratique vise à doubler le nombre de logements locatifs construits pour la classe moyenne de la population et ainsi corriger à terme le manque de production de ce type de logements.

Garantir la mixité sociale et atténuer les inégalités territoriales

Un programme quantitatif de logements doit être accompagné d'une vision qualitative, notamment en termes de cohésion sociale. De nombreuses actions ont d'ores et déjà été entreprises et il convient de poursuivre les efforts menés afin d'éviter que le logement devienne un objet de détermination sociale.

La nouvelle pratique y participe en permettant de mieux répartir géographiquement les logements d'utilité publique sur l'ensemble du canton et d'éviter qu'ils ne soient concentrés sur les zones péri-urbaines. Elle participera donc à garantir une meilleure mixité sociale sur l'ensemble de notre territoire.

Les deux cartes ci-dessous montrent que la nouvelle pratique (graphique de droite) assure une meilleure répartition des logements d'utilité publique alors que l'ancienne (graphique de gauche) les concentrent essentiellement en périphérie urbaine.

La nouvelle pratique s'appliquera dès le 28 février 2020 à toute demande d'autorisation de construire déposées après cette date.

Historique

Pierres angulaires de la cohésion sociale de notre société, les politiques de l'aménagement et du logement structurent durablement la vie sociale, économique et culturelle des futurs quartiers. Pilier historique de la politique du logement, la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (ci-après LGZD), a façonné le développement de notre canton depuis plus de 60 ans, en fixant les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire.

L'article 5 de la loi constitue le cœur du dispositif, en prévoyant notamment que les logements destinés à la location ou la vente doivent répondre par leur nombre, leur type et leurs loyers ou leurs prix de vente à un besoin prépondérant d'intérêt général. Toute la population genevoise doit ainsi pouvoir trouver à se loger en zone de développement, dans un appartement répondant à ses besoins. Pendant une cinquantaine d'années, l'administration cantonale a fixé par pratique administrative la manière d'appliquer cet article et le type de logements à construire en zone de développement.

Le 1er décembre 2006, les principaux partenaires de la politique du logement ont signé un accord qui établit les fondements de la politique du logement de Genève pour une décennie. Cet accord, concrétisé par l'adoption de la [loi 10008](#) entrée en vigueur le 31 juillet 2007, comporte deux éléments fondamentaux:

- d'une part, la création d'un socle permanent de logements d'utilité publique destiné aux ménages les plus modestes du canton, équivalent à 20% du parc locatif du canton et les moyens financiers pour y parvenir, actuellement fixés à 35'000'000 de franc par an;
- d'autre part, la fixation de nouvelles proportions concernant les différentes catégories de logement à réaliser en zone de développement, par l'introduction d'un article 4A dans la LGZD.

Fait rare, le législateur a fixé à l'époque que l'art. 4A LGZD n'aurait qu'une durée de validité de dix ans pour permettre au Conseil d'Etat d'évaluer la portée de cet article et, au besoin, de proposer d'éventuels correctifs si les objectifs initiaux ne devaient pas être atteints.

Un bilan a été élaboré et figure dans le [rapport divers 1108](#) que le Conseil d'Etat a présenté au Grand Conseil en date du 14 octobre 2015. Ce rapport, très circonstancié, démontre la nécessité d'adapter les proportions de logements à construire en zone de développement d'une part car elles n'ont pas permis de répondre à l'ensemble des besoins de la population et notamment ceux de la classe moyenne et d'autre part car elles font naître des inégalités territoriales, en concentrant en périphérie les logements destinés aux ménages les plus modestes, ce qui porte atteinte à la mixité sociale, garante de sécurité et de stabilité sur le canton.

Le [PL 12093](#) du Conseil d'Etat, qui avait pour objectif de corriger ces défauts et mieux répondre aux besoins de l'ensemble de la population, a été rejeté en automne 2018. Parallèlement, le Grand Conseil a adopté le [PL 12477](#) qui reprend les catégories de logements prévues dans l'ancien l'art. 4A LGZD. Finalement, le peuple devra se prononcer sur la question des catégories de logements à construire en zone de développement, un [référendum contre la loi 12477](#) ayant été déposé et ayant abouti.

A ce jour, la situation juridique est la suivante: l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement, qui avait été introduit en 2007 pour déterminer les catégories de logements à construire, a été supprimé. La pratique administrative publiée ce jour comble cette absence de règle claire, en attendant que le peuple se prononce sur cet objet.

[Lien vers la nouvelle pratique administrative et les cartes \(ancienne et nouvelle pratique\).](#)

Pour toute information complémentaire:

Mme Marie-Christine Dulong, Directrice générale, Office cantonal du logement et de la planification foncière, DT, T. 022 546 65 09