

Article 4A LGZD

Nouvelles catégories de logements: un accent sur la classe moyenne



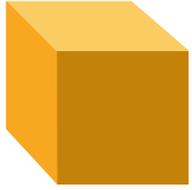
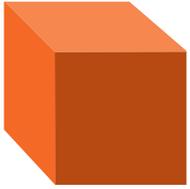


Table des matières

- A. Les **trois raisons** de revoir l'article 4A LGZD
- B. Les **nouveaux objectifs** de l'article 4A LGZD
- C. Quelles **réponses** apporter?
- D. Les **effets** visés



A. Les trois raisons de revoir le 4A LGZD

A. Les trois raisons de revoir le 4A LGZD

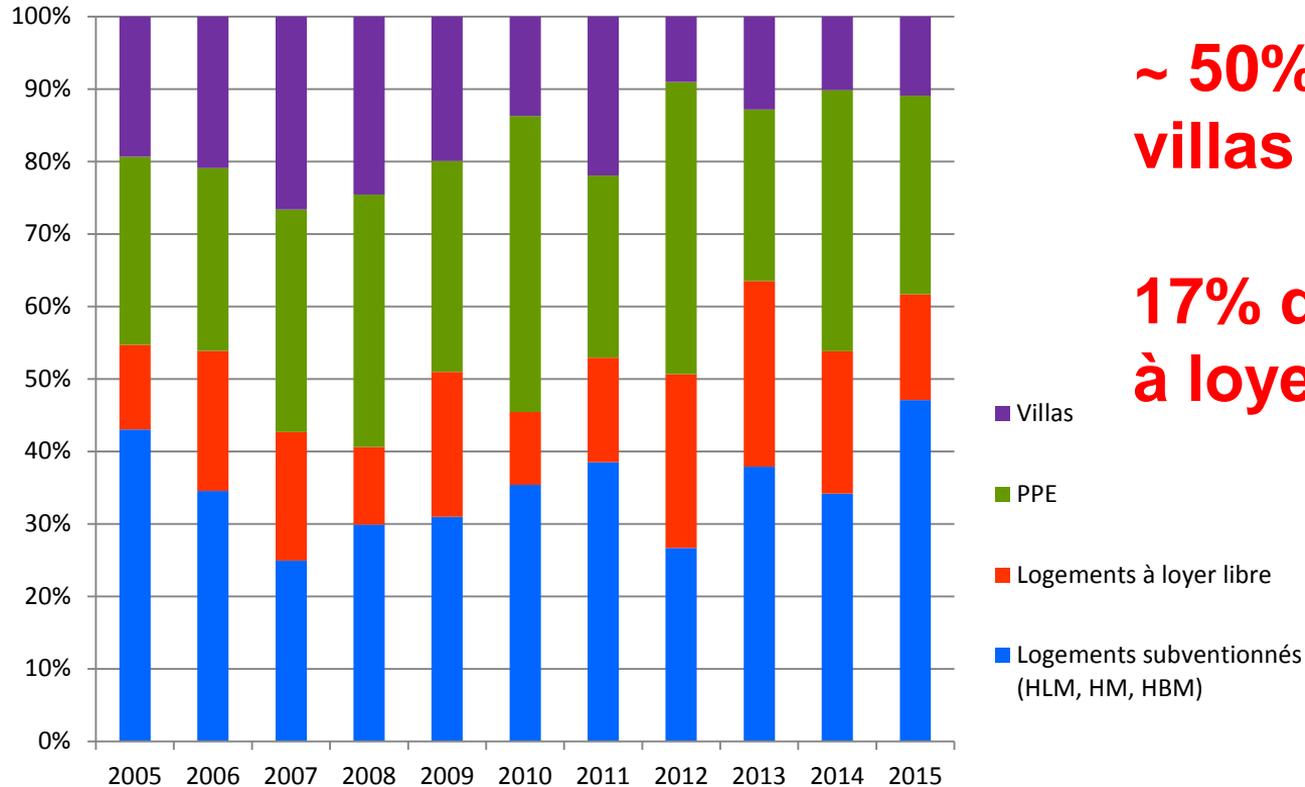
1. Une **péremption** programmée au 31 juillet 2019
(après prolongation)

- sans révision: article 5 LGZD s'appliquera dès cette date

2. Des **objectifs** partiellement **non atteints**

3. Le risque d'un **déséquilibre territorial (mixité sociale)**

Des objectifs non atteints



~ 50% de PPE et villas

17% de logements à loyer libre

Des objectifs non atteints

Production de logements:

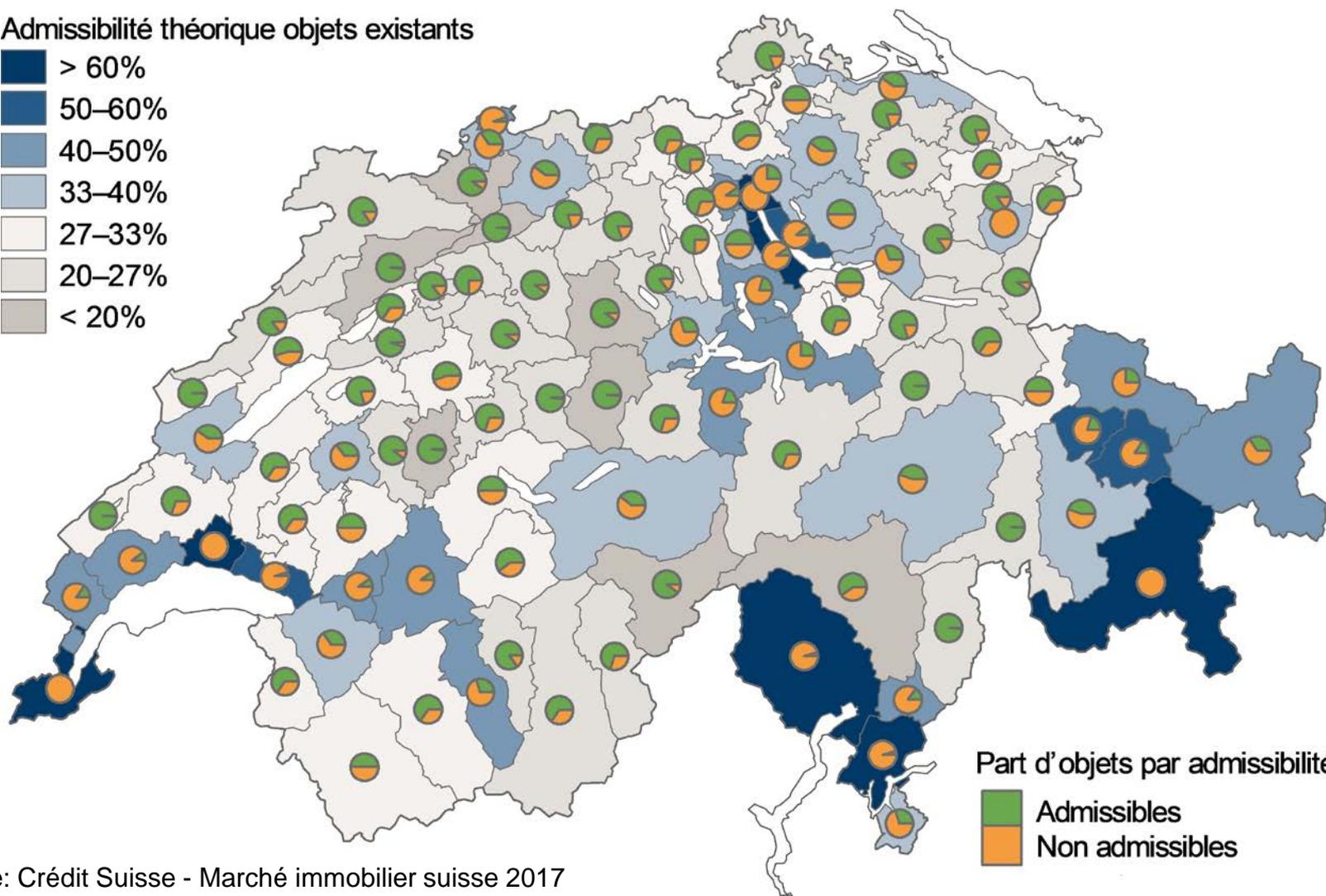
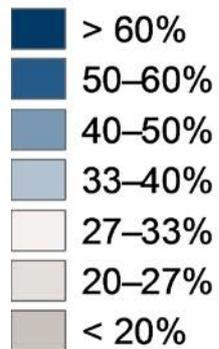
- Seulement **17% de logements** pour la **classe moyenne** alors que cette dernière représente plus **de 50% de la population**
- Près de **50% de propriété en PPE ou villas** pour **moins de 20%** de ménages intéressés et éligibles selon restrictions fédérales de financement
- **Parc de logements d'utilité publique (LUP) = 10,3%** (fin 2017). Objectifs légaux = 20%

Accessibilité aux logements en propriété

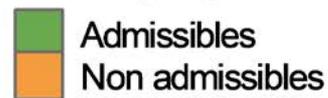
Etude Crédit Suisse 2017:

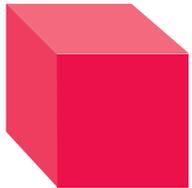
- Charge théorique pour un revenu d'un ménage genevois "moyen" de CHF 96'000.-
- Maisons individuelles et PPE, ZD et ZO ensemble
- Taux hypothécaire de 5%, coûts d'entretien de 1%, taux de nantissement de 80%, réduction du taux de nantissement à 2/3 sur 15 ans.
- Un ménage moyen genevois doit supporter une charge théorique de 85% de son revenu brut (72% à Zurich).

Admissibilité théorique objets existants



Part d'objets par admissibilité





B. Les objectifs du nouveau 4A LGZD

B. Les objectifs du nouveau 4A LGZD

Permettre de mieux répondre aux besoins de la population

1. Construire plus de logements locatifs pour la **classe moyenne**

2. Atteindre les objectifs de constitution d'un **parc de LUP** à hauteur de 20%

3. Maintenir la construction de **PPE** destinés aux personnes souhaitant y habiter

B. Les objectifs du nouveau 4A LGZD

Par ailleurs, il s'agit également de :

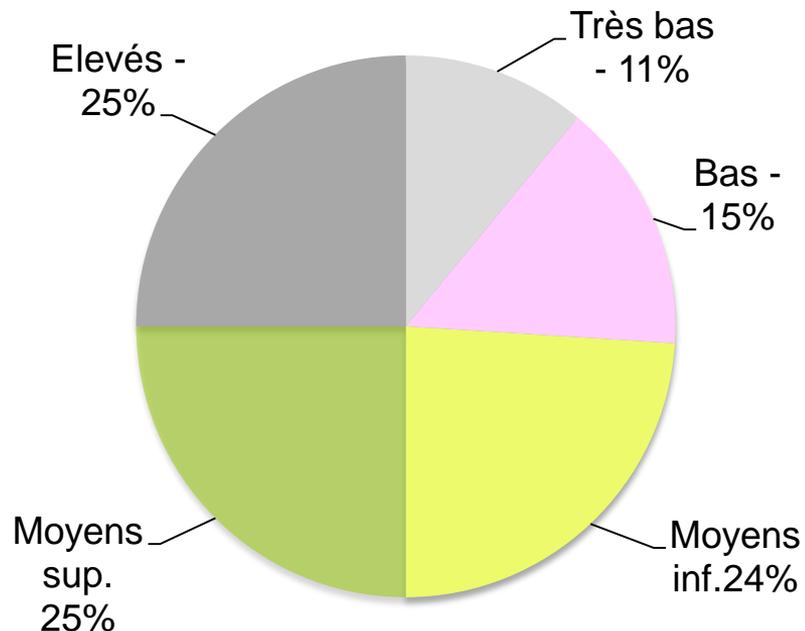
- Maintenir la **prévisibilité** du dispositif
- **Simplifier** la teneur du dispositif
- **Atténuer les inégalités** territoriales
- Réserver l'**aide de l'Etat** en priorité à ceux qui en ont le plus besoin
- Validité de **10 ans** : Rapport du Conseil d'Etat

Objectif: mieux répondre aux besoins de la population

Structure des revenus des ménages

Revenu médian: 8'130 francs*

- Revenus très bas: < 4'065 francs
- Revenus bas: 4'065 à 5'690 francs
- Revenus moyens inférieurs: 5'690 à 8'130 francs
- Revenus moyens supérieurs: 8'130 à 12'195 francs
- Revenus élevés: > 12'195 francs



* Montants mensuels

Objectif: constitution d'un parc LUP de 20%

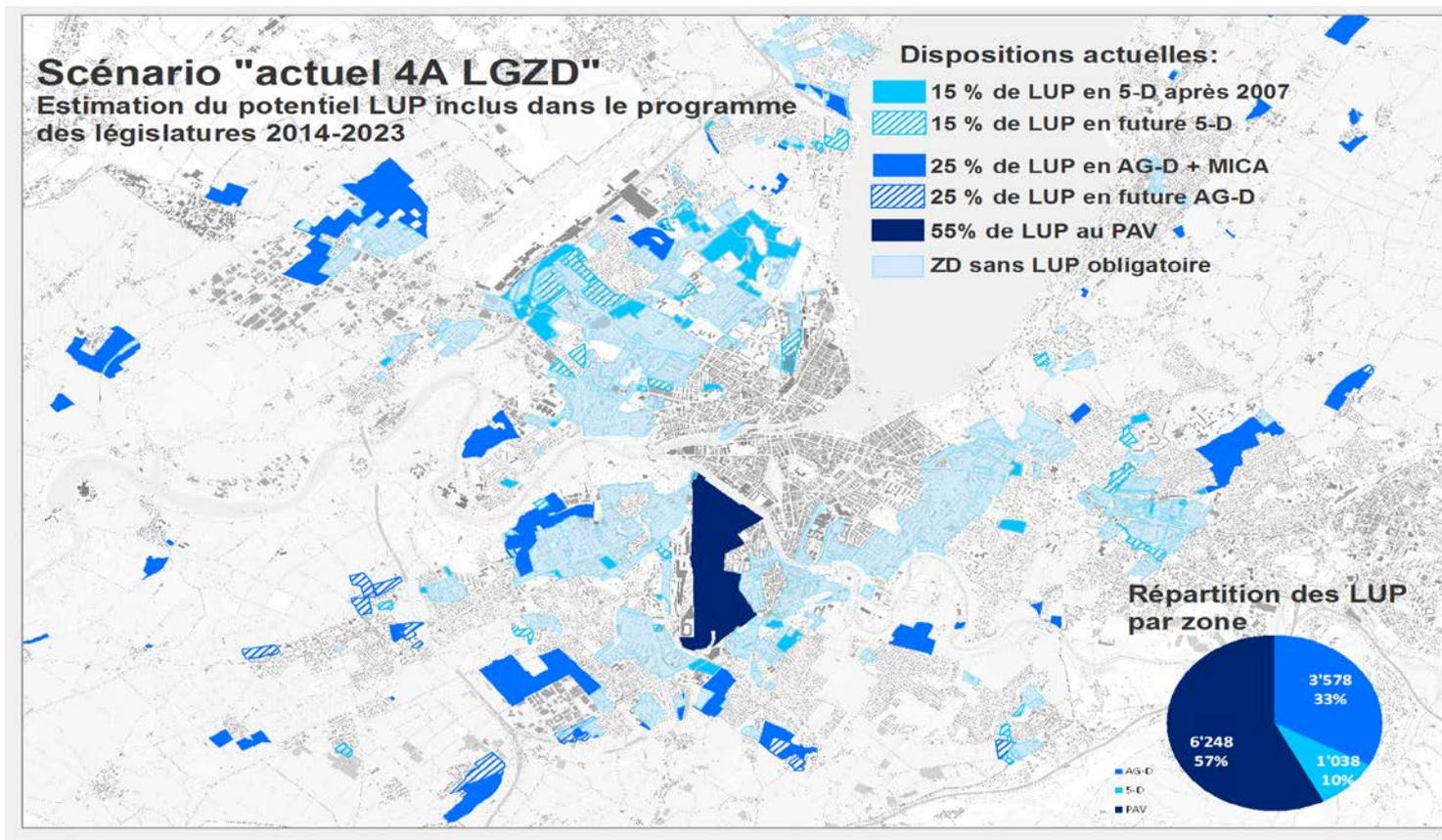
- Au 31 décembre 2017, le parc LUP est constitué de:
 - **16'450 logements**
- Il atteint le seuil de :
 - **10.3%** du parc locatif (9.98% fin 2016)

Un déséquilibre territorial

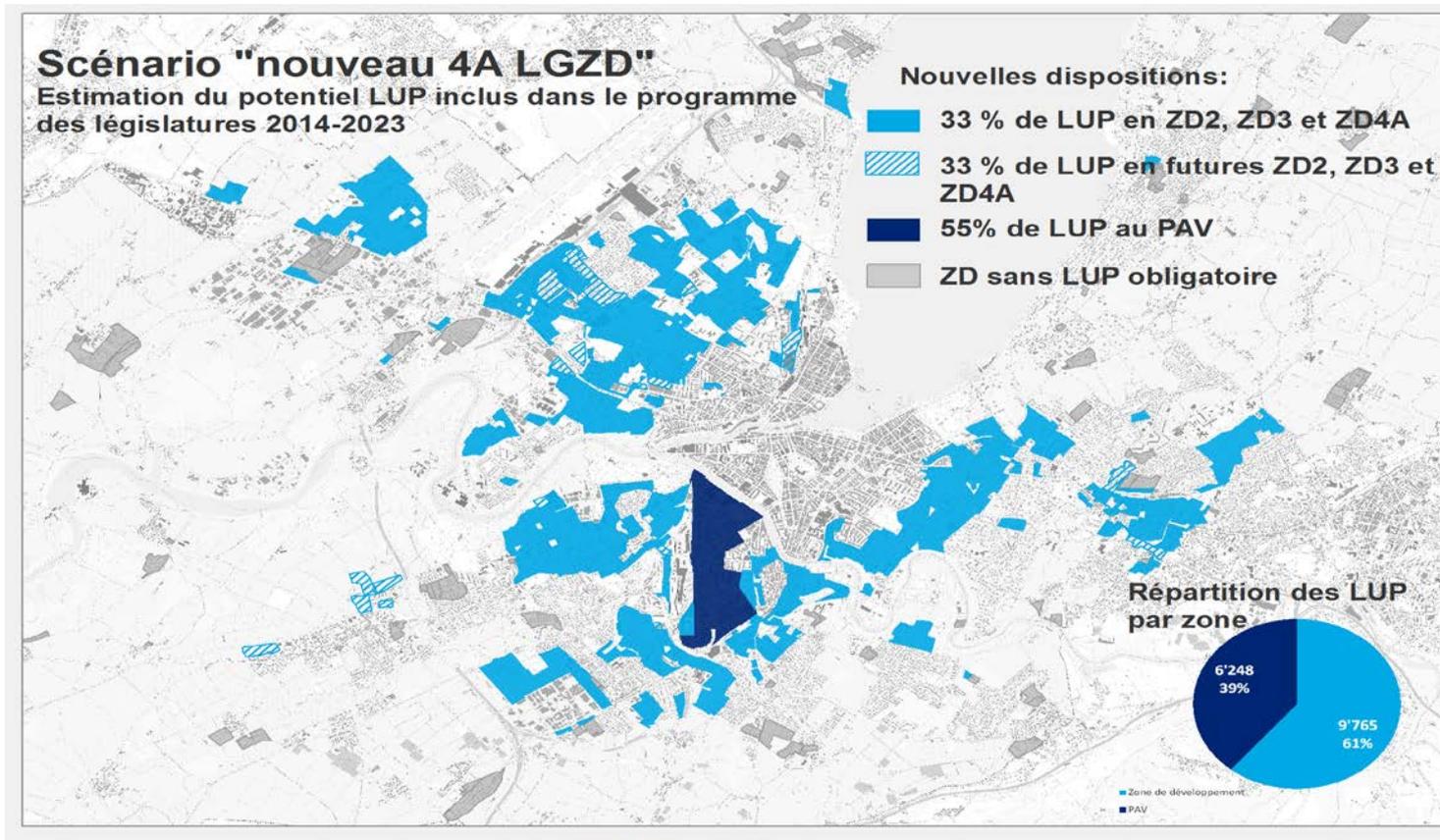


- Option 30% LGL privilégiée au détriment des 25% de LUP
- Concentration de LUP limitée aux zones péri-urbaines
 - Déséquilibre en terme de mixité sociale

Un déséquilibre territorial

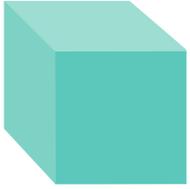


Atténuer les inégalités territoriales



Simplifier le dispositif

- Plus de distinction de zones de fond
 - Plus de distinction de la date de déclassement
 - Plus de choix entre la construction de logements soumis au régime HM en coopérative et la cession à l'Etat du périmètre pour la construction de LUP
- **Règles simples et qui s'appliquent à tous de la même manière.**



C. Quelles réponses apporter ?

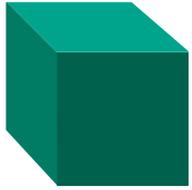
C. Quelles réponses apporter?

Répartition des logements sur trois tiers:

1. **1/3 du programme** destiné aux **LUP** pour les personnes à revenus modestes;
 2. **1/3 du programme** destiné à la classe moyenne (**principalement ZD loc**), dont en principe la moitié réalisée par des MOUP;
 3. **1/3 du programme** laissé au libre choix de celui qui réalise (**PPE ou locatif**).
- **Soit 2/3 des logements destinés à la location.**

Les exceptions

- Les logements construits en zone 4B et 4B protégées (motifs de viabilité économique du projet)
- Les logements construits dans le PAV

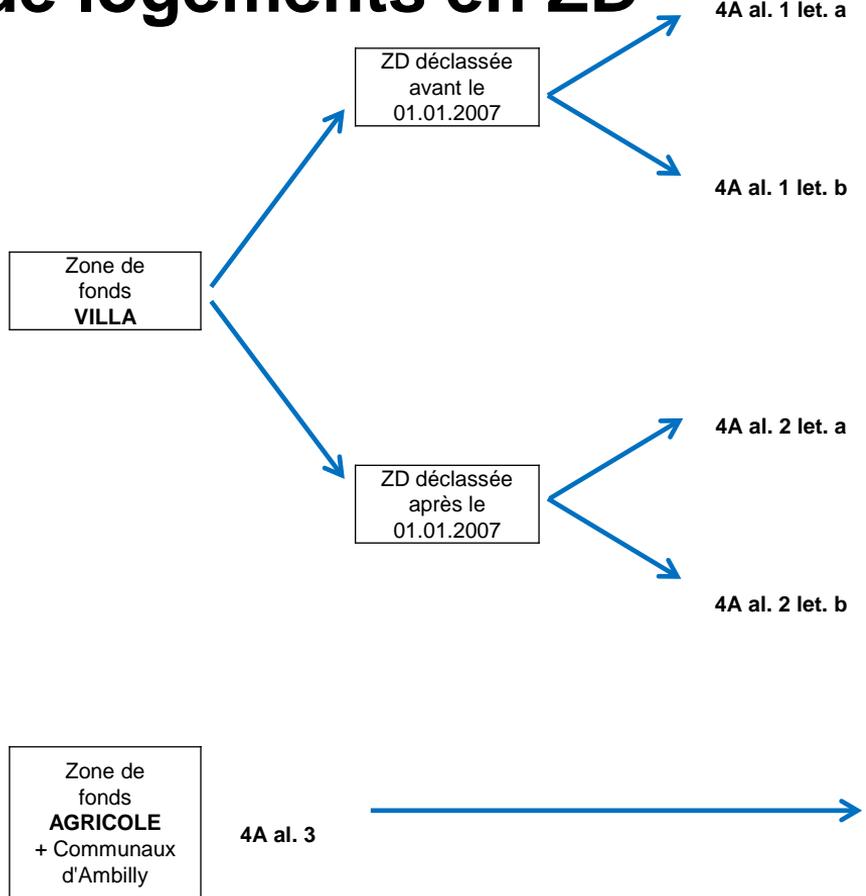


D. Les effets visés

D. Les effets visés

- Maintenir l'**objectif d'un socle de 20% de LUP** et atteinte plus rapide de ce dernier
- Fournir les **prestations LGL** en priorité au premier tiers, soit aux personnes **aux revenus les plus modestes** (logements HBM, HLM-LUP, HM-LUP)
- **Augmenter** la construction de **logements locatifs** destinés à la **classe moyenne** (ZD loc)
- **Maintenir** la construction de **PPE**

Actuel 4A LGZD: répartition catégories de logements en ZD



LUP 50 ANS	LGL 25 ANS	libre choix
0%	30% HM ou COOP	70%

OU

LUP 50 ANS	LGL 25 ANS	libre choix
25%	0%	75%

Option non-privilégiée par les opérateurs

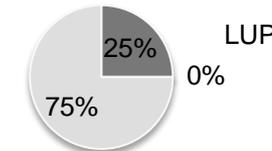
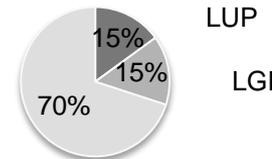
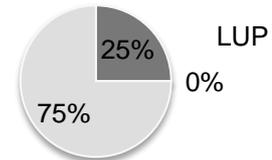
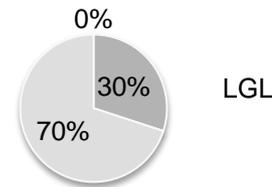
LUP 50 ANS	LGL 25 ANS	libre choix
15%	15% HM ou COOP	70%

OU

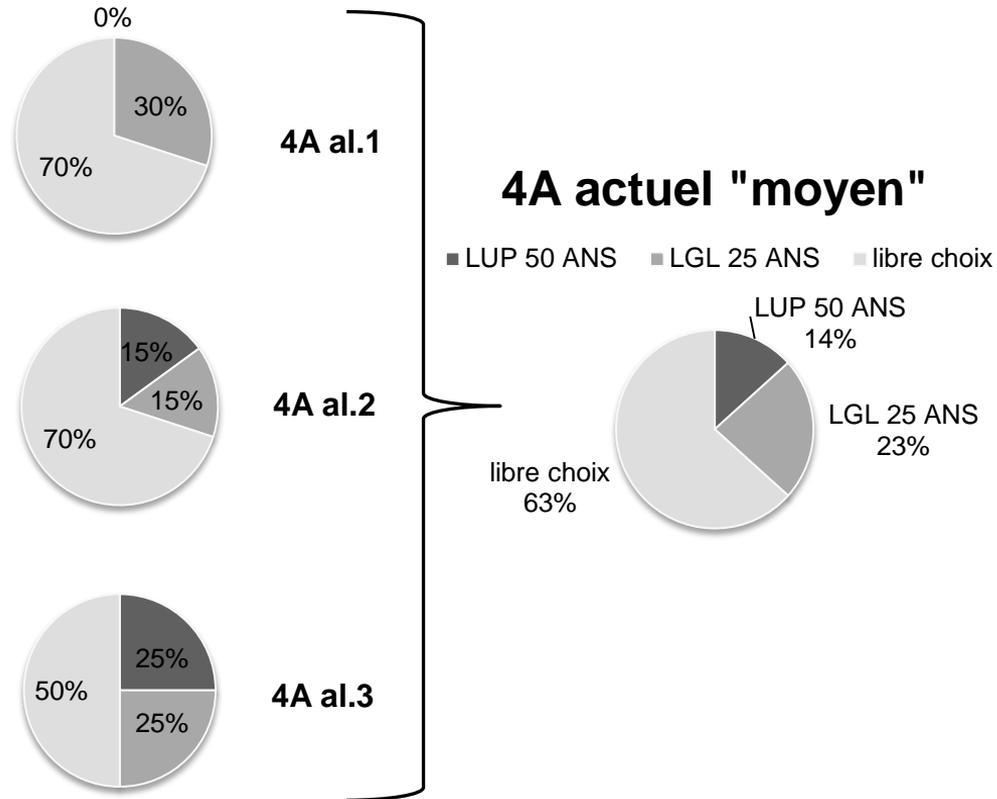
LUP 50 ANS	LGL 25 ANS	libre choix
25%	0%	75%

Option non-privilégiée par les opérateurs

LUP 50 ANS	LGL 25 ANS	libre choix
25%	25% HM HLM/COOP	50%



Article 4A LGZD actuel

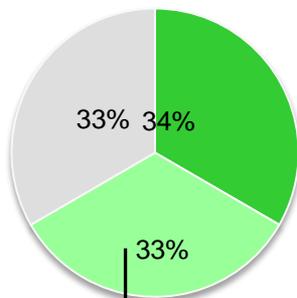


Les différentes propositions du nouveau 4A LGZD

Proposition CE

■ LUP 50 ans ■ LOC classe moyenne ■ libre choix

(toutes ZD, hormis ZD4B et ZD4B Prot)

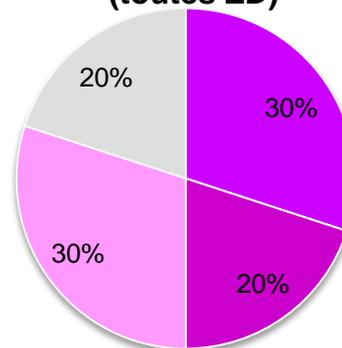


dont 50% de MOUP (1/6)

IN161 suite à l'arrêt de la CC

■ LGL HBM 20 ANS ■ LGL 25 ANS ■ ZD LOC ■ libre choix

(toutes ZD)



(0 % de LUP)

(0 % de MOUP)

NB: Ne concerne pas le périmètre PAV, dont les dispositions sont réglées à l'article 4B LGZD, qui reste inchangé



Merci de votre attention