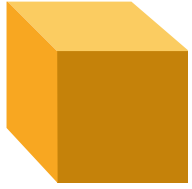


# Article 4A LGZD

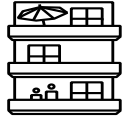
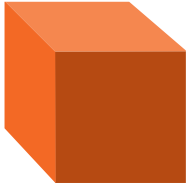
## Nouvelles catégories de logements: un accent sur la classe moyenne





# 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

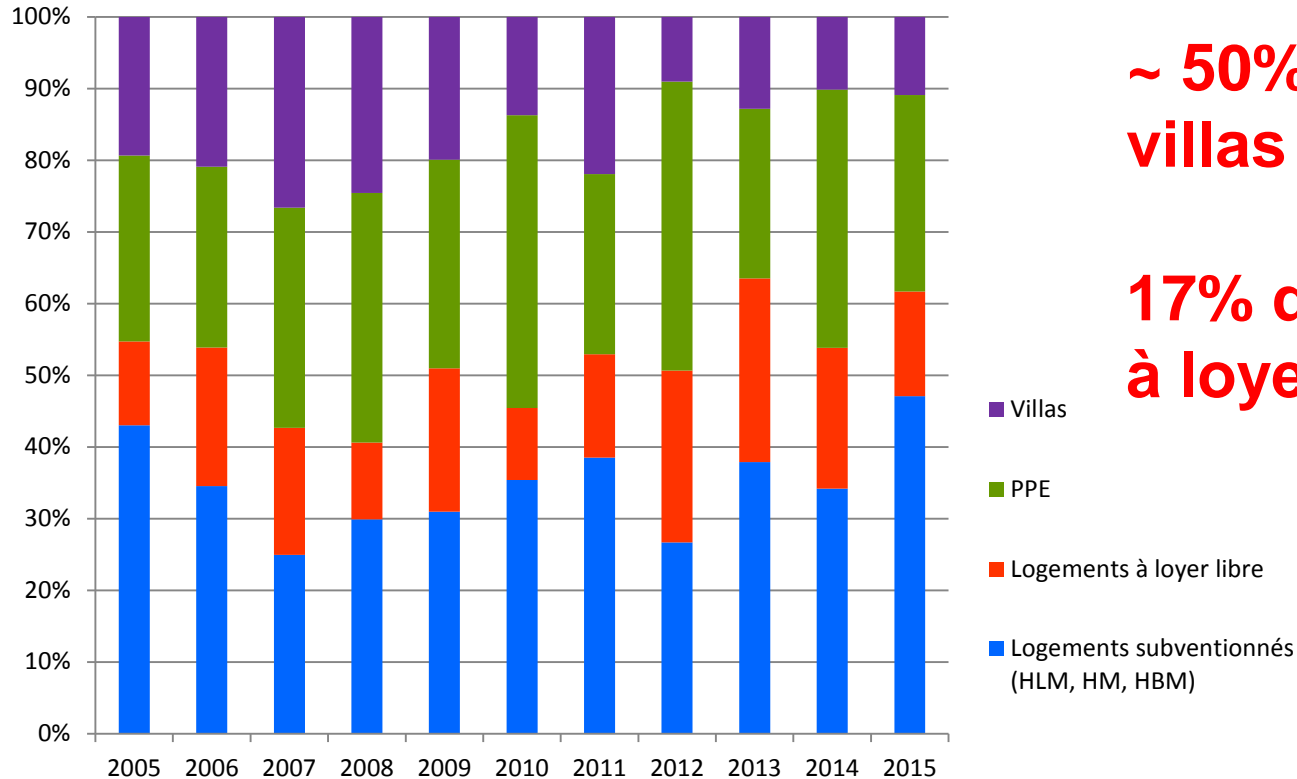
1. Une **péremption** programmée au 31 juillet 2019  
(après prolongation)

- 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:

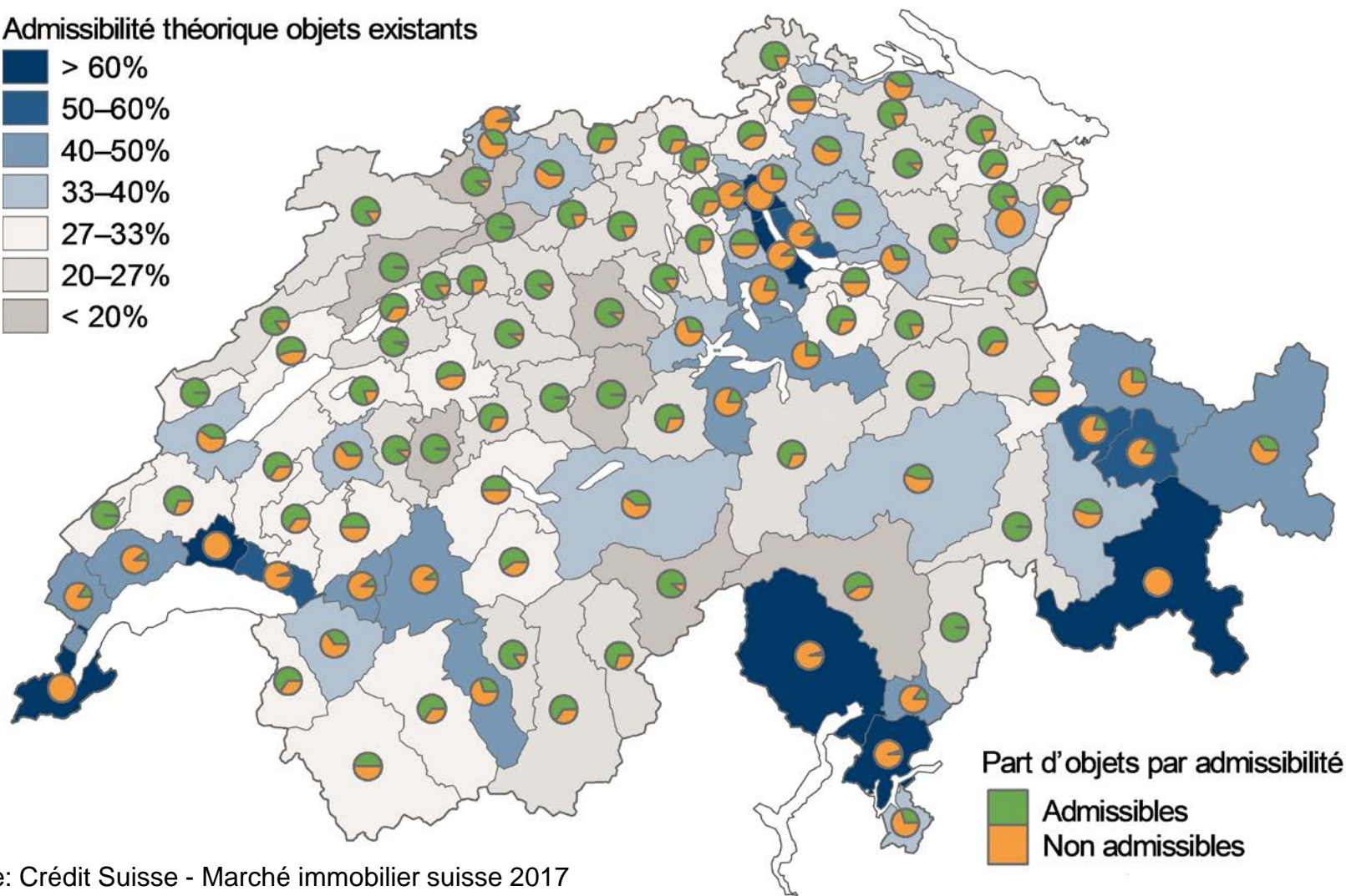
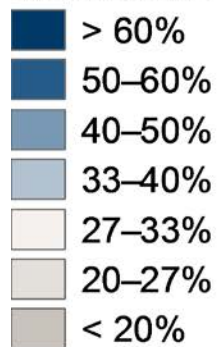
- Seulement **17% de logements pour la classe moyenne** alors que cette dernière représente plus **de 50% de la population**
- Près de **50% de propriété en PPE ou villas pour moins de 20%** de ménages intéressés et éligibles selon restrictions fédérales de financement
- **Parc de logements d'utilité 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







## **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 :

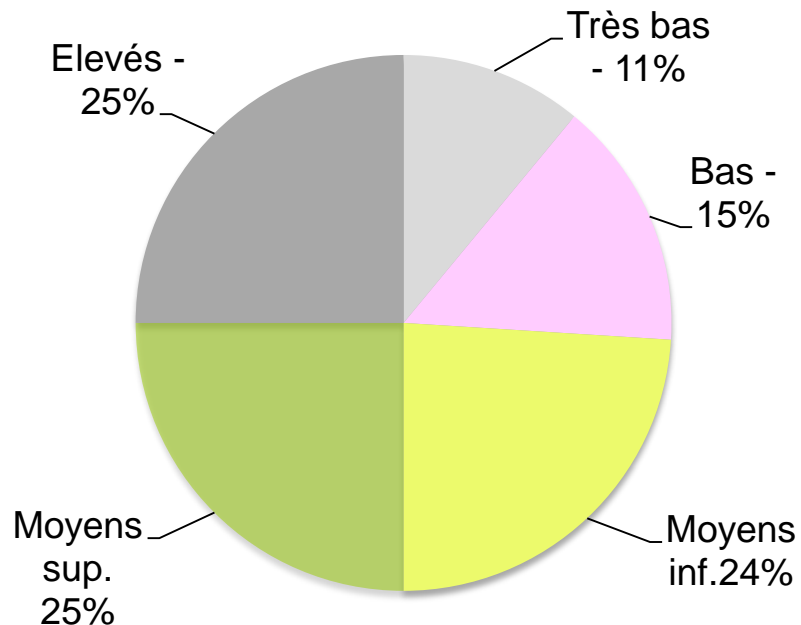
- Maintenir la **prévisibilité** du dispositif
- **Simplifier** la teneur du dispositif
- **Atténuer les inégalités** territoriales
- Réserver l'**aide de l'Etat** en priorité à ceux qui en ont le plus besoin
- Validité de **10 ans** : Rapport du Conseil d'Etat

# 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%

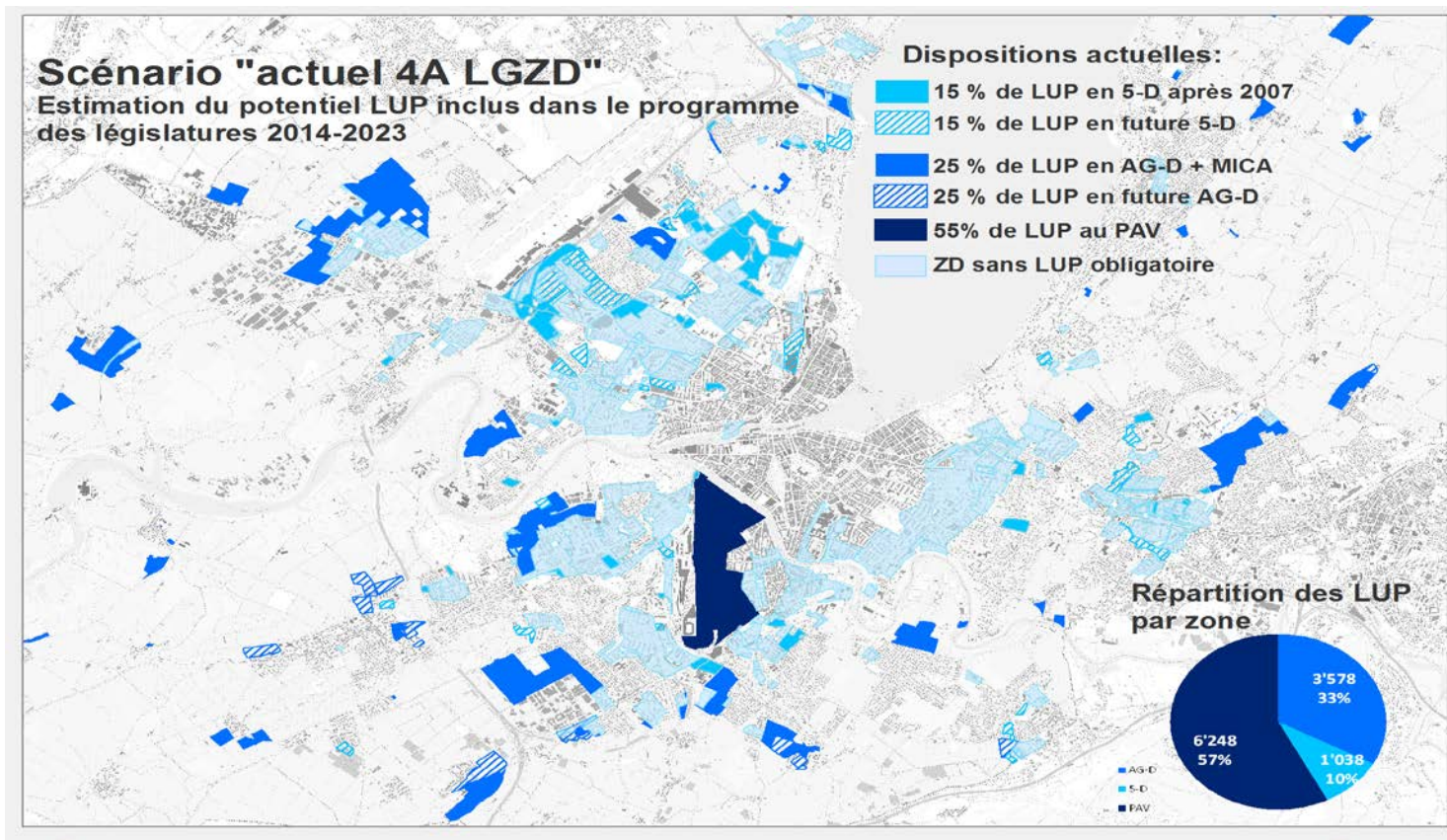
- Au 31 décembre 2017, le parc LUP est constitué de:
  - **16'450 logements**
- Il atteint le seuil de :
  - **10.3%** du parc locatif (9.98% fin 2016)

# Un déséquilibre territorial



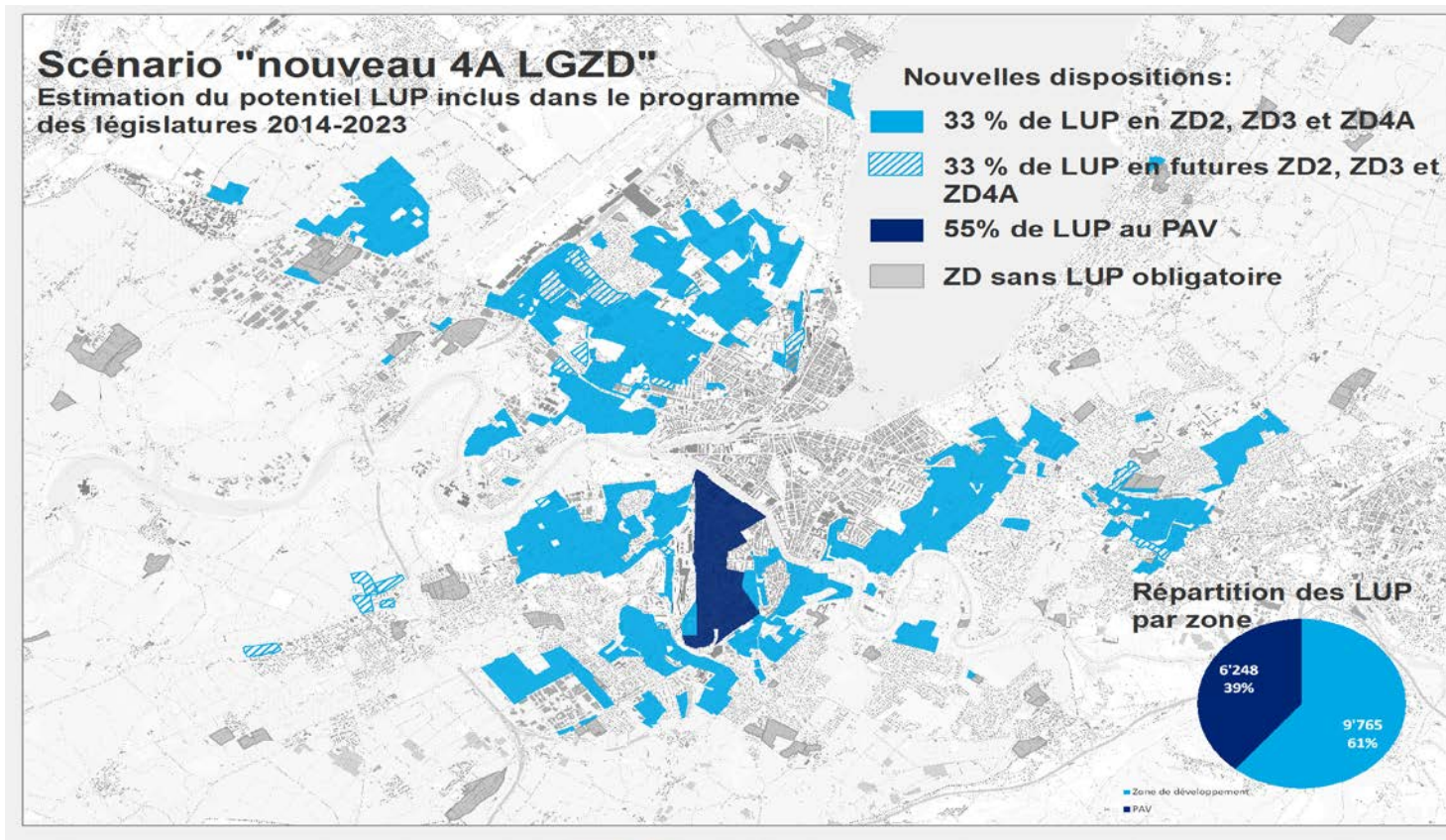
- Option 30% LGL privilégiée au détriment des 25% de LUP
- Concentration de LUP limitée aux zones péri-urbaines
  - Déséquilibre en terme de mixité sociale

# 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 ?**

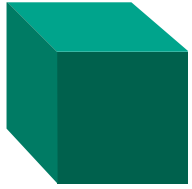
## C. Quelles réponses apporter?

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

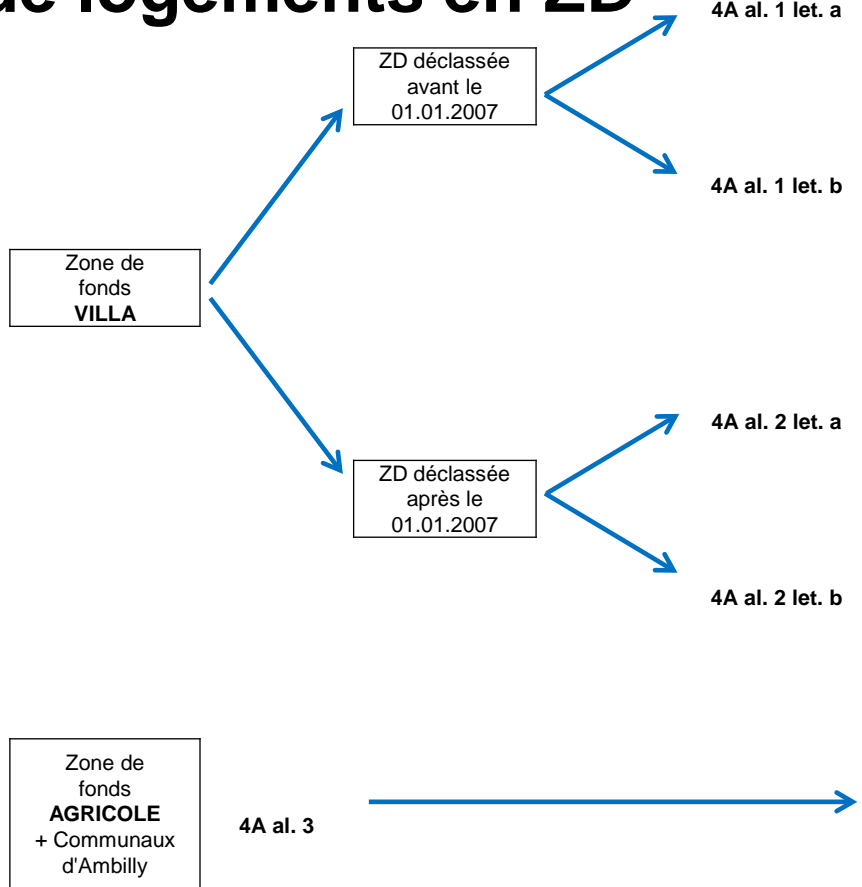


## **D. Les effets visés**

## 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

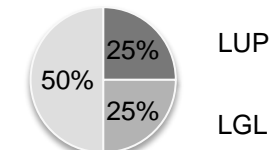
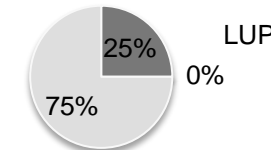
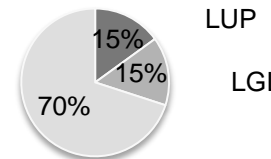
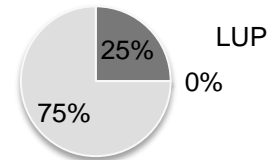
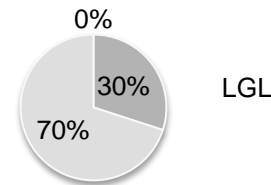
LUP 50 ANS	LGL 25 ANS	libre choix
15%	15% HM ou COOP	70%

OU

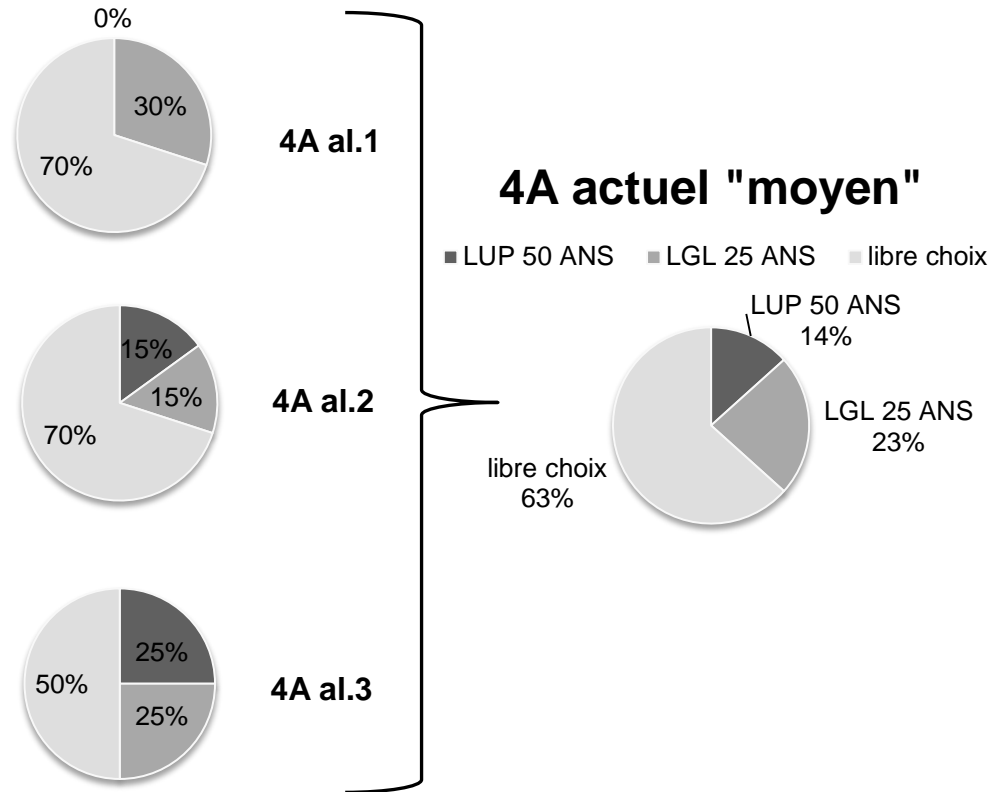
LUP 50 ANS	LGL 25 ANS	libre choix
25%	0%	75%

Option non-privilégiée par les opérateurs

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



# Article 4A LGZD actuel



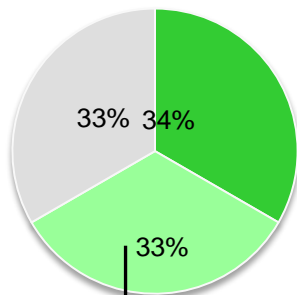


# Les différentes propositions du nouveau 4A LGZD

## Proposition CE

■ LUP 50 ans ■ LOC classe moyenne ■ libre choix

(toutes ZD, hormis ZD4B et ZD4B Prot)

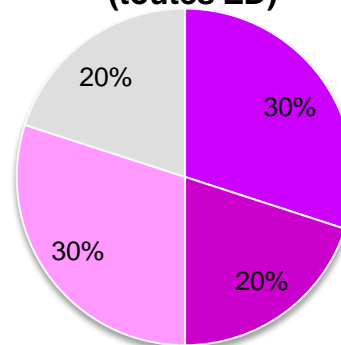


dont 50% de MOUP (1/6)

## 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