

Par courriel et par courrier

Monsieur Antonio HODGERS
Président du Conseil d'Etat
Département du territoire (DT)
Case postale 3880
1211 Genève 3

Genève, le 27 août 2020
P/3.1.1/PA-20

Art. 4A LGZD

Monsieur le Président du Conseil d'Etat,

Nous avons été informés de manière informelle des récentes négociations en vue d'un accord avec les partis politiques concernant l'art. 4A LGZD (en dehors des partenaires du logement de l'accord de 2007), avec une votation probable par le Grand Conseil d'une loi dès ce vendredi 28 août 2020.

Si de manière générale nous saluons la volonté et les efforts entrepris pour trouver un accord sur une répartition des typologies de logements basé sur trois tiers (1/3 LUP LGL, 1/3 LGZD, 1/3 PPE), nous tenons, en tant que praticiens amenés à devoir mettre en œuvre les lois, à vous faire connaître notre plus grande réserve quant à l'applicabilité de la loi envisagée.

Dès lors qu'elle introduirait, en sus des trois tiers susmentionnés, des quotas rigides, avec l'obligation que la moitié du premier tiers du programme soit du HBM, et un minimum de 20% du tout de la PPE, la loi telle qu'envisagée ne permettra pas d'offrir la flexibilité nécessaire pour la réalisation concrète des plans localisés de quartier et programmes de logements qu'impose la dureté foncière et l'évolution conjoncturelle.

Certes, le projet de loi comporte plusieurs fois le terme « *en principe* », laissant entendre une possible volonté d'une application souple de la loi. Il apparaît toutefois que ces ratios imposeront des contraintes telles, que chaque cas sera traité sous le régime dérogatoire, faute duquel nous nous trouverons face à un blocage total de la plupart des futurs programmes de développement ces prochaines années. Une clarification de la pratique administrative est à notre avis indispensable et nous nous tenons pour cela bien évidemment à disposition.

D'autre part, si cette loi devait être votée cette fin de semaine, le logement 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 envisagée). Les praticiens amenés à devoir mettre en œuvre ces lois ayant besoin de prévisibilité et de sécurité juridique, il nous apparaît ainsi essentiel que des mesures transitoires raisonnables soient prévues, avec une entrée en vigueur au plus tôt le 1^{er} janvier 2021 et que les projets déjà déposés en autorisation de construire au moment de l'entrée en vigueur de la loi soient exclus du champ d'application.

En vous remerciant d'avance pour votre réponse et tout en restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président du Conseil d'État, à notre plus haute considération.



Romain LAVIZZARI
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général