



Logements en zone de développement

Priorité aux contribuables genevois

Le Grand Conseil et le Conseil d'Etat genevois viennent d'adopter des modifications - de taille! - de La loi générale sur les zones de développement (LGZD) et de son Règlement d'application (RGZD). Ces modifications ont pour objectif principal de permettre à la population genevoise de pouvoir dorénavant bénéficier d'une priorité pour accéder à la propriété d'un logement construit en zone de développement.

Pour atteindre cet objectif, ces modifications prévoient, pour l'essentiel, que les logements construits en zone de développement doivent dorénavant être réservés en priorité aux contribuables résidant à Genève depuis au moins 4 ans.

La LGZD façonne Genève depuis des décennies

A titre préalable, il n'est pas inutile de replacer brièvement le contexte dans lequel s'inscrivent ces nouvelles modifications de la LGZD et du RGZD.

Pour rappel, la LGZD façonne depuis bientôt 70 ans, puisque la première version de la LGZD est entrée en vigueur en 1957, l'essentiel des constructions de logement sur le territoire genevois. L'objectif principal de la LGZD était - et reste - de lutter contre la pénurie de logement, qui s'avère endémique à Genève, en fixant des règles pour un aménagement et une occupation rationnelle de certaines zones affectées à l'habitat.

Dans ce but, le Canton de Genève a créé, en plus des zones de construction déjà existantes, des zones spécifiquement affectées au développement contrôlé de la construction d'immeubles de logement,

notamment par l'intermédiaire des Plans localisés de quartier (PLQ). Finalement, force est de constater que c'est dans ces zones de développement que l'on a construit, et construit encore, la majorité des logements sur le territoire genevois.

Le principe fondamental, solidement ancré dans la LGZD (et dans son application), réside dans le fait que les logements construits dans les zones de développement doivent répondre aux besoins prépondérants de la population, tant sous l'angle du nombre, du type, du montant des loyers que des prix de vente de ces logements.

Pour atteindre cet objectif, la LGZD prévoit que l'Etat exerce un strict contrôle sur les montants des loyers et les prix de vente des logements construits en zone de développement. Un tel contrôle de l'Etat s'exerce sur une durée de 10 ans. Par ailleurs, l'Etat contrôle également les plans financiers des immeubles à construire.

De surcroît, la LGZD a fixé différents indices de densité concernant les surfaces constructibles, lesquels oscillent entre 0,8 et 2,5 selon la zone de développement concernée. Par ailleurs la LGZD prévoit que les logements à réaliser dans les zones de développement doivent, en principe, comporter:

- un tiers de logements d'utilité publique (LUP);
- un tiers de logements locatifs non subventionnés (ZDLOC);
- un tiers de logements laissés au libre choix du promoteur.

Modification de la LGZD: priorité aux contribuables genevois

Dans le cadre de sa dernière modification de la LGZD, adoptée le 30 août 2024 et entrée en vigueur le 2 novembre 2024, le législateur a expressément stipulé que les logements soumis à la LGZD et destinés à la vente doivent, dorénavant, être réservés aux seules personnes:

- résidant dans le Canton de Genève,
- assujetties à l'impôt sur le revenu,
- et cela depuis 4 années au moins.

Dans ce cadre, l'obligation pour les propriétaires d'occuper leur logement subsiste, sauf justes motifs agréés par le Département.

Sont considérés comme des justes motifs, notamment:

- des circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition, tels que:
 - le divorce des acquéreurs,
 - le décès,



L'acquéreur d'un logement en zone de développement doit démontrer qu'il réside effectivement à Genève.

- la mutation temporaire dans un autre lieu de travail,
- ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement.
- le fait que le propriétaire du bien-fonds ait reçu un ou des logements en paiement du prix de son terrain aux fins d'y construire des logements.
- une situation sur le marché du logement ne permettant pas de trouver un acquéreur au prix contrôlé et admis par l'Etat.

Le nouveau Règlement d'application de la LGZD: des précisions utiles

Dans la foulée de cette modification de la LGZD, le Conseil d'Etat a modifié son Règlement d'application de la LGZD (RGZD) lequel est entré en vigueur dans sa nouvelle teneur le 29 janvier 2025. Ce nouveau règlement prévoit de nouvelles modalités d'application de la LGZD.

L'acquéreur d'un logement en zone de développement doit démontrer qu'il réside effectivement à Genève et qu'il y est assujéti à l'impôt sur le revenu de manière illimitée. Et cela durant les 4 années continues précédant l'acquisition de son logement. L'attestation que ces conditions sont bien réalisées par l'acquéreur doit être établie par un notaire.

Si les pièces ne permettent pas au notaire de délivrer l'attestation ad hoc, l'acquéreur peut se tourner directement auprès de l'Of-

fice cantonal du logement et de la planification foncière, qui décidera si une dérogation peut lui être accordée ou non.

Le RGZD prévoit d'ores et déjà, et de façon non exhaustive, les dérogations suivantes en faveur:

- d'un héritier d'un logement acquis par succession qui ne remplit pas les conditions légales (résidence et sujet fiscal depuis au moins 4 ans), lorsque le notaire atteste, sur la base d'un certificat d'héritier, que l'acquéreur est bien l'héritier du propriétaire décédé;

- d'un couple faisant ménage commun et dont un seul des conjoints remplit les conditions légales, à la condition que ce conjoint soit l'acquéreur d'une part de copropriété de 50% au moins;

- en faveur du propriétaire du bien-fonds qui reçoit le ou les logements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logement sur son terrain. Le RGZD modifié précise encore que le Conservateur du Registre Foncier est tenu d'écarter toute réquisition d'inscription d'une vente de logement en zone de développement destiné à la vente lorsque l'attestation du notaire ou la décision favorable de l'Office du logement n'a pas été établie.

Concernant l'entrée en vigueur de la LGZD modifiée, le nouveau RGZD prévoit spécifiquement que:

- les transferts de propriété intervenant suite à une promesse de vente et d'achat

ou en exécution d'une vente à terme conclus avant le 2 novembre 2024 restent soumis aux conditions de l'ancienne LGZD avant sa modification du 30 août 2024;

- il en va de même des transferts de propriété intervenant à la suite d'une convention de séquestre concernant les plus-values ou d'une convention de réservation conclus avant le 2 novembre 2024 et qui ont été suivis dans le même délai du paiement d'un acompte en mains d'un notaire ou d'un établissement bancaire.

L'ensemble de ces nouvelles dispositions de la LGZD et du RGZD ne vont pas manquer de redonner l'espoir de pouvoir acquérir un logement en zone de développement aux personnes qui remplissent les nouveaux critères d'«éligibilité», à savoir les résidents et contribuables dans le Canton de Genève depuis 4 ans.

Et l'intérêt de ces personnes à une telle acquisition est bien légitime, puisqu'il est généralement admis que les logements concernés sont vendus jusqu'à 50% en dessous du prix du marché!

Ce qui constitue indéniablement une aubaine à saisir dès que possible... ■

PATRICK BLASER

AVOCAT ASSOCIÉ DE L'ETUDE
BOREL & BARBEY, GENÈVE

JUGE ASSESSEUR AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
PREMIÈRE INSTANCE

PATRICK.BLASER@BOREL-BARBHEY.CH