

Projet présenté par les députés:

MM. Olivier Wasmer, André Reymond, Gilbert Catelain, Eric Bertinat, Pierre Schifferli, Yves Nidegger, Claude Marcet, Eric Ischi, Eric Leyvraz et Philippe Guénat

Date de dépôt: 27 janvier 2006

Messagerie

Projet de loi

modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20) (Abrogeant l'article 39 pour supprimer toute autorisation d'aliénation d'appartements)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Article unique

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996, est modifiée comme suit :

Section 3 (abrogée)

Art. 39 (abrogé)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Cette loi est entrée en vigueur il y a maintenant une dizaine d'années et certaines des situations qu'elle voulait prévenir ont disparu. Le processus législatif qui a précédé son adoption prenait en compte une flambée de spéculation tout à fait exceptionnelle qui avait duré plusieurs années auparavant.

Aujourd'hui, cet état de fait ne se vérifie plus car l'immobilier est généralement très cher et ne peut plus connaître de perspectives de hausse spectaculaire à court terme.

Parmi les acteurs majeurs du marché immobilier, les banques ont elles-mêmes appris de leurs propres erreurs et, désormais, ne veulent plus se trouver en posture de devoir assainir leurs comptes en conséquence de leur imprudence et de leur laisser-faire. Les paramètres qu'elles prennent en considération aujourd'hui s'attachent davantage à la qualité du débiteur et ne montrent de toute façon plus l'optimisme béat que les arbres finiraient toujours par grandir jusqu'au ciel.

Si la perspective de profits rapidement réalisés a pu tomber dans l'excès, prêter le flanc à la critique et éventuellement légitimer un coup de frein législatif, force est de constater qu'aujourd'hui ce cas de figure ne pourrait plus se reproduire, du fait même de ceux qui ont contribué à le susciter par le passé. Aujourd'hui, les congés-vente ont pratiquement disparu des pratiques du marché et ne justifient plus que l'on conserve une disposition qui soumette toute aliénation d'appartements à usage d'habitation loués à une autorisation administrative, source de frais supplémentaires, de ralentissement des transactions et d'incertitude quant à l'issue réservée par le département.

Sans parler de l'entrave à la liberté de commerce et d'industrie et même à la garantie de la propriété puisqu'une telle autorisation induit une restriction significative et disproportionnée tant à l'exercice de l'activité économique de commerce des biens immobiliers qu'à la liberté de se séparer d'un immeuble, liberté corrélative à celle d'en acquérir la propriété et d'en jouir, toutes protégées par la garantie constitutionnelle de la propriété.

Mais ce qui suscite notre action énergique, autrement plus pragmatique que toute déclamation sur les libertés garanties par la Constitution fédérale, ce sont bien les effets financiers systématiquement désastreux de cette disposition sur l'activité de la Fondation de valorisation des actifs de la

BCGe, qui ne parvient plus à valoriser grand-chose en dehors de son intitulé !

L'article 39 a fait perdre à la Fondation de nombreuses occasions de vendre au mieux des éléments du parc immobilier dont elle a la charge et d'alléger autant que possible l'ardoise finale que les contribuables genevois devront éponger. Par ce système d'autorisation, elle se voit contrainte de se défaire d'immeubles entiers en en bradant la valeur alors qu'en à peine plus de temps, elle pourrait en vendre chacun des appartements à leur valeur de marché.

La disposition critiquée fait donc de sa mission un leurre dont tous ont pris conscience depuis longtemps ; tous en sont convenus – à mots couverts ou par critiques vivement décochées –, tous, des commissionnaires chargé du contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève aux membres du conseil de fondation, dont – même et y compris – M. Christian Grobet, pourtant initiateur de la LDTR et ardent défenseur des intérêts que l'article 39 tendait à protéger à l'époque, mais aujourd'hui embarrassé d'avoir à en constater les effets pervers, tous donc s'accordent à en admettre l'inadéquation et les résultats indiscutablement contre-productifs.

Car, dans les faits, beaucoup d'acquéreurs potentiels, privés ou institutionnels, renoncent d'entrée de cause à entamer un processus d'acquisition de peur de s'engager dans la jungle d'une administration souvent imprévisible qui les expose de toute façon à attendre plusieurs mois une autorisation hypothétique, voire aléatoire, qui empêche toute visibilité budgétaire de leurs investissements.

Mesdames et Messieurs les députés, mettons un terme immédiat à ce coûteux gâchis et activons-nous à mettre le garrot adéquat à cette hémorragie de deniers ; à droite comme à gauche de notre échiquier politique, tous nos concitoyens sans exception nous en sauront gré. C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à adopter l'abrogation de l'article 39 LDTR.