

Date de dépôt : 24 février 2015

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Ronald Zacharias, Eric Stauffer, Thierry Cerutti, Jean-Marie Voumard, Pierre Weiss, Cyril Aellen, Antoine Barde, Henry Rappaz, Raymond Wicky, Christo Ivanov, Benoît Genecand, André Python, Jacques Béné, Francisco Valentin, Pascal Spuhler, Christian Flury, Bénédicte Montant, Lionel Halpérin, François Baertschi, Bernhard Riedweg, Daniel Zaugg modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20) (*Plus de liberté pour les locataires*)

Rapport de majorité de M^{me} Bénédicte Montant (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Irène Buche (page 67)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Bénédicte Montant

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a traité le projet de loi 11408 lors des séances du 27 octobre, des 3, 10, 24 novembre et du 1^{er} décembre 2014.

Durant les travaux, qui se sont déroulés sous l'aimable présidence de M. Mathias Buschbeck et qui ont duré 5 séances, la commission a pu bénéficier de la présence, en tout ou partie, de M. Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat, Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Energie (DALE), de M. Michel Burgisser, directeur général de l'Office

cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), DALE, de M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice OCLPF, DALE. Les procès-verbaux ont été tenus avec exactitude par M. Nicolas Eckert et M. Gérard Riedi. Qu'ils soient tous vivement remerciés pour leur aimable et précieuse contribution aux travaux de la commission.

Présentation du projet par son premier signataire (27 octobre 2014)

M. Ronald Zacharias exprime que le PL 11474 propose le retour à une liberté contractuelle entre un propriétaire bailleur et son locataire, par le biais d'une réforme partielle de l'art. 39 LDTR et ceci sans qu'aucune contrainte ne puisse être exercée sur le locataire.

Est ensuite rappelé qu'il n'y a à Genève, malgré les invites constitutionnelles fédérales et cantonales pour favoriser l'accès à la propriété, qu'environ 15% à 17% de propriétaires de leur logement. A titre de comparaison ces chiffres se montent à 38% en Suisse, 65% en Europe et 67% aux Etats Unis.

Depuis la mise en place de la loi contre les abus en matière de congé-vente le 10 mars 1985 une diminution drastique des ventes d'appartements (loués ou non) a été constatée. La seule possibilité pour un locataire souhaitant librement acquérir son logement tient aujourd'hui dans une exception juridique. Cette dernière lui permet, s'il occupe le logement en question depuis au moins 3 ans et si 60% des locataires de l'immeuble consentent à cette acquisition tout en étant garantis de ne pas avoir à acheter ou quitter les lieux, de se trouver au bénéfice d'une présomption selon laquelle l'intérêt privé l'emporte sur l'intérêt public et de pouvoir se porter acquéreur.

Cependant, l'évolution jurisprudentielle relative à l'application de cette disposition évolue vers la considération que l'intérêt public devrait de façon quasiment systématique l'emporter sur l'intérêt privé que le locataire a à acquérir son logement. Dans les rares cas où l'autorisation d'aliéner s'est vue accordée, des recours ont été déposés par des associations de défense de locataires, dans le but d'obtenir le retard ou l'annulation de la vente.

Le projet de loi se veut une réponse à la main mise politique de la gauche par le biais de la crise du logement.

Jusqu'à la mise en place de la loi précitée en mars 1985, un grand nombre d'appartements étaient acquis par des locataires en place à un prix variant entre 2 500 F et 4 000 F/m². Partant du constat qu'il n'est plus possible aujourd'hui de se porter acquéreur de son propre logement, ce projet de loi vise à permettre à un locataire en place depuis au moins 3 ans d'acquérir

librement son logement à un prix convenu avec son bailleur, sans autre condition. Le PL 11408 veut substituer un régime d'administration discrétionnaire à un régime lié au sein duquel l'autorité compétente devra délivrer l'autorisation sollicitée en prenant acte de l'accord entre les parties, du moment que le délai de trois ans est bien respecté.

Toute contrainte étant légalement et matériellement impossible, le locataire ne pourra accepter qu'un prix qui lui convient. La faculté d'acquérir étant, par ailleurs, uniquement réservée à l'occupant, ce dernier constituant le seul interlocuteur possible du propriétaire. Le locataire devenu propriétaire verra sa situation améliorée et pourra transmettre le bien à ses héritiers. La baisse des taux de conversion des caisses de pension rend également l'acquisition de son logement attractive. Le bailleur propriétaire réalisera, quant à lui, un bénéfice s'il vend à un prix qui lui convient. L'Etat, enfin, constituera le troisième bénéficiaire puisqu'il percevra les taxes, émoluments et recettes fiscales liées aux transactions. Seul le vivier électoral de la gauche s'en trouvera perdant.

Le premier signataire fait ensuite mention des art. 271 CO et suivants, notamment l'art. 271a, al. 1, lettre c, qui prévoient l'annulabilité du congé donné afin de contraindre le locataire à acheter ou à quitter les lieux. Un délai de trois ans est accordé au locataire pendant lequel toute résiliation est rendue impossible. Le PL 11408 va donc encore plus loin car le bailleur propriétaire garantit aux autres locataires de ne pas avoir à acheter ou à partir, ce qui exclut de facto toute possibilité de congé. La protection des locataires est donc absolue et la possibilité de contrainte égale à zéro.

M. Ronald Zacharias expose ensuite un exemple chiffré, très représentatif car correspondant aux statistiques de l'OCSTAT, afin d'illustrer le projet de loi :

Un locataire habite dans son appartement depuis plus de trois ans. Il s'agit d'un 4,5 pièces de 82 m² de surface PPE, au 4^e étage d'un immeuble des années 1930 situé aux Eaux-Vives et bien entretenu.

Le loyer mensuel s'élève à 1 692 F (charges et teleréseau compris), soit à 20 304 F par an.

Le locataire et le propriétaire bailleur s'étant entendus sur un prix d'achat de 6 000 F/m², le prix d'acquisition s'élève à 492 000 F brut et à 499 000 F après l'ajout de 7 000 F représentant des frais divers (transfert, cédula hypothécaire, frais de notaire).

Or, selon expertise, le prix de la valeur vénale du marché pour ce bien serait de 738 000 F, ce qui constitue une différence d'environ 30%. Le

locataire, acheteur potentiel en position de monopole, articulera rarement son offre au delà de 75% de la valeur vénale de marché.

Le locataire acquéreur financera 20% de fonds propres dont 10% par apport direct ou par son troisième pilier libre. La seconde partie de 10% de fonds propres peut être financée par le deuxième ou le troisième pilier ou en apport direct. Le total de fonds propres minimum est de 105 400 F (20% de 492 000 F + 7 000 F de fonds propres liés représentant les frais de transfert, de cédule et de notaire).

Le crédit hypothécaire, contracté avec une avance sur terme fixe de 10 ans s'élève donc à 393 600 F.

Le locataire finance donc totalement son opération avec un budget d'achat de 492 000 F, la valeur de gage s'élevant à 713 400 F (inférieure à la valeur vénale car les valeurs de gage et de rendement sont également prises en compte).

Les taux d'intérêt se situant de nos jours entre 1.58 et 1.89 dans le cadre d'opérations long terme et les charges de copropriété s'élevant à 1%, la visibilité pour l'acheteur sera de 10 à 15 ans.

La charge d'exploitation peut ainsi être estimée à 12 864 F/an, soit 1 072 F/mois, en lieu et place des 1 692 F de loyer.

Le locataire devenu propriétaire réalise donc une économie de 620 F/mois.

Une autre exigence s'ajoutant à celle des fonds propres étant celle de pouvoir faire face aux engagements, le premier signataire exprime que le taux global théorique est de 7.1/4 et que ce dernier ne doit pas dépasser 33% du revenu brut de l'acquéreur.

Ce qui, en l'espèce mène à un revenu brut minimum de 85 418 F/an pour pouvoir prétendre à l'achat de l'appartement cité en exemple. Cela démontre que les classes moyennes en termes de revenus sont très largement concernées par le projet de loi.

Enfin, il est raisonnable d'imaginer que les opérations s'effectueront dans un espace de raison économique. Les appartements à loyer extrêmement faible, tout comme les appartements à loyer très élevé ne seront pas l'objet de ventes car cela n'aurait aucun sens (dans le premier cas pour le locataire et dans le second pour le propriétaire).

Cela pose, non pas la question de savoir à quel prix l'on devient propriétaire, mais de déterminer jusqu'à quel coût l'on reste locataire.

L'occasion de mettre en œuvre un tel projet de loi aujourd'hui est historique, en raison des taux bas qui permettent une vision à long terme de la charge. Sans oublier d'évoquer la déductibilité des intérêts.

Aucune unité de logement n'est créée ni soustraite.

M. Ronald Zacharias ajoute enfin que, dans un projet formalisé sur 10 ans, si 1 500 unités sont vendues (avec une construction de 1 500 unités par an), la proportion de logements locatifs restera toujours à 85% par rapport au parc total.

S'ouvre ensuite une discussion entre la Commission, le premier signataire et le Département. Aux différentes questions des commissionnaires, il est répondu :

Qu'à la possibilité pour un propriétaire de vendre un immeuble dans sa totalité s'ajoute, par le projet de loi, l'option de vendre des appartements séparés. L'avantage pour un propriétaire étant de vendre mieux, la valeur de vente de l'immeuble par lots étant estimée par le premier signataire du projet de loi de 10% à 35% plus élevée que dans le cas d'une vente globale.

Que ces différences entre une vente en bloc et une vente par lots étaient similaires avant l'entrée en vigueur de la loi du 10 mars 1985.

Que malgré que le fait que le propriétaire fasse un bénéfice plus important en vendant par lots, le locataire est également favorisé en achetant au-dessous du prix du marché et en bénéficiant d'une protection complète car aucun moyen de contrainte n'existe envers lui.

Que les charges de copropriété se chiffrent entre 1% et 1.5%, fonds de rénovation inclus. Pour un immeuble correctement entretenu, le pourcentage est d'environ 1% alors qu'il se trouvera en dessous de 1% si le bâtiment est neuf.

Que l'incidence fiscale sera, pour l'acquéreur, la possibilité de déduire les intérêts hypothécaires payés.

Audition de M. le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers et de son Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Energie (DALE) (10 novembre 2014)

M. le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers propose de débiter par une présentation préparée par M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice OCLPF, DALE.

M^{me} Dulon indique que dès l'entrée en vigueur, en 1985, de l'art. 39, al. 3 LDTR et jusqu'à l'ATF de janvier 2013, le Département a toujours appliqué

celui-ci sans restrictions particulières, dans la mesure où deux conditions cumulatives étaient réunies :

- que le locataire souhaitant acquérir son appartement occupe les lieux depuis plus de trois ans ;
- que le 60% des autres locataires de l'immeuble donnent leur accord écrit à cette acquisition.

Le Département a donc délivré les autorisations lorsque ces deux conditions étaient réunies.

En 2010, l'ASLOCA a recouru contre trois décisions rendues en application de l'art. 39, al. 3 LDTR et le Tribunal administratif de première instance (TAPI) a conclu à l'annulation des trois autorisations.

Le Département et les vendeurs ont alors recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de Justice contre la décision du TAPI.

Le 5 juin 2012, la chambre administrative s'est prononcé en rejetant lesdits recours, confirmant ainsi la décision du TAPI, et jugeant qu'en raison de la pénurie notoire de logement l'intérêt public devait l'emporter sur l'intérêt privé. Dès lors, l'intérêt privé des locataires ne justifiait pas la délivrance d'autorisations en application de l'art. 39, al. 3 LDTR.

Les vendeurs ont recouru contre cet arrêt de la chambre administrative au Tribunal Fédéral, étant entendu que le Département n'avait pas la possibilité juridique de recourir au Tribunal Fédéral contre cette décision, seuls les vendeurs étaient habilités à le faire. Le Tribunal Fédéral a rendu son arrêt le 8 janvier 2013, rejetant le recours interjeté par les vendeurs et partant, confirmant la décision du TAPI de même que celle de la Cour de Justice.

Depuis le 5 juin 2012 (date de l'arrêt de la chambre administrative) le Département a suspendu, sur décision du conseiller d'Etat en charge du Département à l'époque, les requêtes en autorisation d'aliéner fondées sur l'art. 39, al. 3, en attendant la position du Tribunal Fédéral.

A la suite de l'arrêt du Tribunal Fédéral du 8 janvier 2013, le Département n'a plus délivré d'autorisations en application de l'art. 39, al. 3, sauf deux exceptions :

- La première a été délivrée le 6 juillet 2012, peu après le verdict de la Cour. Il s'agissait du cas d'un locataire habitant un immeuble sis à proximité de l'Hôpital cantonal, et dont le désir d'acquérir le logement en question était fondé non seulement sur son besoin de recourir régulièrement aux soins des HUG, mais également sur ses problèmes de mobilité. Sur la base de cet état de fait, le Département a alors accordé l'autorisation au locataire en place.

- La seconde remonte au mois de juin 2014. Le Département a accordé une autorisation à un propriétaire souhaitant liquider son patrimoine immobilier à Genève avant de partir passer sa retraite à l'étranger. Ce citoyen était propriétaire de plusieurs appartements en PPE dans un immeuble dans lequel d'autres autorisations en application de l'art. 39, al. 3 LDTR avaient auparavant été accordées à des locataires en place. Le Département a alors considéré qu'un tel cas permettait l'application de cet article.

Ces deux cas d'exception font actuellement l'objet de recours, pour le premier devant la Cour de Justice, pour le second devant le TAPI, déposés par l'ASLOCA.

En conclusion, M^{me} Dulon souhaite donner un ordre de grandeur du nombre d'autorisations délivrées avant le prononcé des arrêts susmentionnés : en 2010, 8% des autorisations délivrées l'ont été en application de l'art. 39, al. 3. En 2011, ce taux a diminué à 4,5%. A titre d'exemple environ 300 autorisations d'aliéner étaient délivrées sur une base annuelle et ceci jusqu'à ce que la situation se bloque en 2012.

M. le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers rappelle que le Conseil d'Etat a fait de l'accès à la propriété, de son propre logement et dans l'objectif d'y vivre, l'un des axes de sa politique du logement. En ce sens, le PL 11408 reçoit un accueil positif de la part du Conseil d'Etat car il permettrait à des locataires de longue date d'accéder à la propriété de leur logement, la durée de trois ans dénotant à cet égard une coïncidence entre la volonté d'acquérir et la volonté d'habiter.

La coutume étant de parler d'« accès à la propriété » de façon générale, il s'agit de déterminer de quoi l'on parle dans la cas d'espèces. Le débat porte sur l'idée d'encourager l'existence de petits propriétaires ce qui est positif. Le développement de cette petite forme de propriété pourrait constituer un intérêt public.

Ce projet de loi respecte la liberté individuelle de pouvoir choisir entre location et propriété et ne doit pas engendrer de pression sur les baux des locataires qui souhaitent le rester. L'administration veillera donc, dans le cadre de la mise en application de la loi, à ce que ce dispositif ne crée pas de pressions sur d'autres locataires de l'immeuble qui, par hypothèse, ne voudraient ou pourraient pas acquérir leur logement, ceci afin d'éviter de retomber dans une logique de « congé-vente ».

S'ouvre ensuite une discussion entre la Commission, le Conseiller d'Etat et le Département. Aux différentes questions des commissionnaires, il est répondu :

Que le nombre d'autorisations délivrées en application de l'art. 39, al. 3. LDTR avant le prononcé des arrêts de la chambre administrative du 5 juin 2012 peut être estimé de la façon suivante : environ 25 en 2010, et de 12 à 13 en 2011.

Que la moyenne générale d'aliénations dans le canton est assez constante.

Remarques et interventions des commissaires :

Un commissaire (MCG) rappelle en préambule que 4 des 26 cantons et demi-cantons qui constituent la Suisse connaissent une législation analogue à la LDTR. Il précise également qu'en Suisse, le taux moyen de logement affecté à la location (par rapport à la vente) est d'environ 60%. Il n'y a donc pas à craindre un rétrécissement du parc locatif, puisque ces cantons ne connaissent pas de problème quant à sa quotité.

Le commissaire revient ensuite la protection du locataire contre le « congé-vente » et insiste sur le fait que le Code des obligations prévoit expressément que le congé donné pour contraindre le locataire à acheter est annulable.

Pour s'assurer que le locataire prenne sa décision en toute connaissance de cause, et notamment quant au prix, toute entrée en matière par le propriétaire ou son représentant devra donc avoir lieu par une lettre adressée au locataire.

Ce document constituera un élément de preuve, si le locataire voyait son bail résilié alors que se tiennent des discussions sur un éventuel achat. La lettre constituera une forme d'« arme absolue » contre toute tentative de pression sur le locataire.

Le projet de loi prévoit expressément que les autres locataires de l'immeuble seront garantis de ne pas être mis devant le choix de devoir acheter ou partir. Ainsi, dès l'instant où il y aura entrée en matière, ne serait-ce qu'avec un seul locataire, le propriétaire devra leur donner cette assurance.

En conclusion le projet de loi permettra de garantir qu'aucune contrainte ne soit exercée sur le locataire, tant sur le principe que sur le prix.

Un commissaire (S) estime que les conclusions de la Cour de Justice et du Tribunal Fédéral reviennent à constater l'existence d'un intérêt public dans la préservation du parc immobilier locatif, ce dernier répondant aux besoins de la majorité de la population. Cela fait écho à la pratique du Conseil d'Etat qui

consiste à construire en zone de développement, pour l'acquisition de logement, des constructions en parts de copropriété par étage à prix contrôlés, ce qui permet aux personnes qui le souhaitent d'accéder à la propriété par ce biais. La jurisprudence du Tribunal Fédéral reconnaît l'intérêt public au logement et impose au Département un examen assez serré des circonstances, afin de ne pas faire primer systématiquement l'intérêt privé du locataire. C'est dans ce cadre qu'il s'agit de poser le débat car si le locataire pouvait obtenir le droit d'acquérir sans aucun examen préalable, on affaiblirait un intérêt public majeur et cela risquerait de donner lieu à une « course à l'acquisition de la propriété ».

Un commissaire (MCG) rappelle que les tribunaux appliquent les lois, et que si cette loi prévoit dorénavant que la présomption (qui était irréfragable et que le Tribunal Fédéral a rendue réfragable en disant que l'intérêt public doit l'emporter sur l'intérêt privé) redevient irréfragable, l'intérêt privé devra l'emporter. Il affirme que l'argument selon lequel le parc locatif va « rétrécir au lavage » n'est pas fondé, étant donné que 22 cantons suisses ne connaissent pas ce type de législation et ne font pas face à ce type de problèmes.

Il conclut que le but du projet de loi consiste à donner la possibilité aux locataires en place depuis plus de trois d'acquérir leur logement hors de toute contrainte de quelque nature que ce soit, rappelant qu'avant 1985, des centaines d'appartements avaient été acquis à des prix situés entre 2 400 F et 4 000 F par m², hors de toute contrainte, et partant dans l'intérêt du locataire, et non uniquement du propriétaire. Ainsi, s'il est effectivement possible que les propriétaires réalisent des bénéfices dans le cadre de ces ventes, ils ne seront pas les seuls, les locataires ayant la possibilité d'obtenir de 40-60% de rabais par rapport à leur loyer actuel, avec une visibilité de 10 à 15 ans, par le mécanisme de l'ajustement des taux. Si le commissaire admet que le PL 11408 pourrait aller à l'encontre des intérêts des partis de gauche, à ses yeux trop concentrés sur leur « vivier électoral », il considère que ce projet de loi promeut les intérêts des locataires.

Audition de M. Jean-Yves Favre, directeur adjoint, construction et immobilier/UBS (10 novembre 2014)

M. Favre précise d'emblée qu'il ne se prononcera pas sur l'opportunité politique du projet de loi, mais abordera plutôt la question du financement et de l'achat des logements.

En ce qui concerne les financements hypothécaires, la nouvelle loi ne représentera pas de grands changements quant à la pratique actuelle. Les

acheteurs d'appartements sont actuellement financés à 80% d'endettement, les 20% restants étant financés par le client sous forme de fonds propres. Ces derniers peuvent provenir de sa caisse de pension ou être payés en liquide, la part minimale étant de 10%.

Dès lors, le prêt est amorti à un minimum de 1,25%. Ce taux minimum permet en effet une réduction à 65% du degré d'endettement dans les quinze ans (en se basant sur un taux d'endettement de 80%).

Il convient cependant de noter que l'acquisition d'un logement par son locataire met généralement en scène un public d'acheteurs âgés de plus de cinquante ans. Si l'on prend l'exemple d'un acheteur âgé de 55 ans, ce dernier devra avoir réduit son degré d'endettement à 65% en dix ans, ce qui peut s'avérer difficile.

Se pose donc la question de la valeur du gage et du prix d'achat : de ces deux valeurs, la banque calcule l'endettement à 80% sur la valeur la plus basse. Ainsi, si le client achète un bien à 400 000 F et que ce dernier a une valeur marchande de 500 000 F, la banque va calquer l'endettement à 80% sur le prix d'acquisition, car il s'agit de la valeur la plus basse.

M. Favre aborde ensuite la question de la tenue des charges, étant en effet important pour la banque de savoir si le client pourra faire face aux charges inhérentes au crédit. UBS a pour habitude de se baser sur un taux calculatoire de 5% même s'il ne s'agit pas aujourd'hui du taux réel, mais du calcul théorique utilisé. La banque y ajoute le taux d'amortissement de 1,25% susmentionné ainsi que les charges propres à l'appartement acquis. Le total du taux d'intérêt, de l'amortissement et des charges ne doit pas dépasser le tiers du revenu de l'acheteur.

Même s'il est clair que le client paiera moins que le taux calculatoire (les taux à 10 ans sont estimés entre 1,9-2,3%) cette règle de prudence est très importante. Il faut donc toutefois bien garder à l'esprit que ces taux sont susceptibles de varier et c'est pour prévoir une telle variation que le taux calculatoire de 5% est retenu et inclus dans les charges du client. Il s'agit donc pour ainsi dire d'un « garde-fou ». En résumé, « ce n'est pas ce que le client va payer, mais ce qu'il pourrait hypothétiquement devoir payer ». M. Favre précise encore que ce taux de 5% est un taux généralement admis par les banques.

En ce qui concerne les formes de crédit, la banque peut offrir des taux sur dix ans, à moyen terme ou à court terme. Cela dépend de la situation financière du client et de son environnement. Pour certains il peut être préférable d'opter pour un crédit à long terme, sur une durée d'environ dix ans, avec une charge fixe, tandis que d'autres pourront plus facilement

choisir un financement à court terme, s'exposant par là même à une hausse de taux à laquelle ils sont capables de faire face. La décision dépend de la discussion avec le client.

S'ouvre ensuite une discussion entre la Commission, M. Favre et le Département. Aux différentes questions des commissionnaires, il est répondu :

Que le loyer payé antérieurement par l'acquéreur ne concerne pas la banque, dont le rôle se limite à la tenue des charges et à la capacité à payer.

Que du point de vue de la banque, il peut être réconfortant de faire face à un achat représentant 70% de la valeur vénale et de voir la capacité contributive de l'acquéreur améliorée par cette acquisition.

Qu'en de telles circonstances, le client peut plus aisément faire face à la charge financière qu'à la charge locative.

Qu'il est, certes, rassurant pour la banque de financer un objet dont la valeur marchande est supérieure à la valeur d'acquisition mais qu'il convient de ne pas oublier que le prix est en définitive fixé par le marché.

Que le profil type de la personne intéressée par le type de vente prévu dans le projet de loi est celui de personnes d'âge moyen, entre 40 et 55 ans, les acquéreurs devant en effet disposer d'au moins 20% de fonds propres.

Qu'avant d'accorder un prêt, il s'agit de s'assurer de la présence en suffisance de fonds propres ; puis, en second lieu, il convient de vérifier que le niveau des charges reste supportable pour le futur propriétaire.

Que ce calcul de la charge du prêt est volontairement prudent. On ne se contente pas du coût effectif de l'hypothèque, mais on prend en compte son coût théorique, au taux de 5%.

Qu'il ne faut pas oublier la situation difficile des années 1990, durant laquelle les propriétaires d'appartement ont constitué la classe de débiteurs qui a le plus fait face à ses engagements.

Que les propriétaires de leur logement y sont généralement très attachés et se conforment aux engagements qu'ils ont pris à cet égard.

Que les jeunes désirant acquérir doivent faire face à une charge financière très importante et qu'il est donc très rare d'avoir affaire à des clients âgés de moins de 35 ans. Il s'agit d'un problème récurrent dans le marché immobilier.

Que les banques n'acceptent plus les fonds de tiers, comme par exemple des prêts familiaux, pour constituer les fonds propres ; mais que les donations sont acceptées.

Que la solidarité entre les partenaires est requise pour prendre les deux revenus cumulés d'un couple dans le cadre du calcul du taux d'effort. C'est le cas lorsque les deux partenaires sont parties prenantes au crédit.

Qu'il n'est plus nécessaire d'amortir l'endettement au-delà de 65% et que, dès lors, la charge se voit allégée du taux d'amortissement de 1,25%. Il s'agit d'un élément important lorsque l'acquéreur est proche de la retraite, le poids de l'amortissement pouvant s'avérer considérable.

Qu'il est difficile d'affirmer qu'un acquéreur, qui aurait passé le « filtre bancaire », serait adéquatement protégé contre les risques de surendettement, ceci dépendant du choix du produit hypothécaire. Un acheteur peut, par exemple, opter pour des financements courts (de l'ordre de trois mois, renouvelables) et prendre un risque important de volatilité des taux. S'il est vrai que jusqu'à présent ce risque ne s'est pas concrétisé, il n'est pas exclu que cela puisse se produire à l'avenir. Dans ce cas, l'acquéreur pourrait donc se trouver piégé par sa propre stratégie : souhaitant économiser sur le court terme, il sera rattrapé à plus long terme. Le rôle de la banque est donc de conseiller le client de manière appropriée, voire de refuser ce type d'approche pour implémenter, le cas échéant, des tranches de financement. A titre d'exemple, il est possible d'imaginer une tranche correspondant à la moitié du financement à long terme – de l'ordre de dix ans – un tiers à 5 ans et le solde à plus court terme. Le risque survient lorsque le choix du client ne se fait plus en fonction de sa situation, mais du taux.

Que si la banque a affaire à un client dont la charge correspond exactement au tiers de son revenu et qu'il n'y a pas de véritable possibilité de voir ce revenu croître dans le futur, elle considérera plutôt un crédit à long terme.

Que la partie variable du revenu n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'effort, à l'exception de quelques très rares cas et dans lesquels seule une partie d'un bonus régulier pourra être considérée.

Que ce qui prime, c'est bien la situation financière des clients, la banque n'ayant pas intérêt à traiter avec des interlocuteurs aux revenus irréguliers car elle cherche avant tout des relations de long terme.

Que le marché des objets neufs à prix contrôlés connaît une très forte demande à Genève mais que la situation est différente sur des marchés libres dont les prix (de l'ordre de 12 000 F/m² à 15 000 F/m²) sont bien plus importants et ont effet déjà connu des corrections sensibles. Au-delà du seuil des 6 000 F/m², le spectre des acheteurs se réduit considérablement.

Que le profil des acquéreurs concernés par le PL 11408 ne serait pas différent de celui de ceux qui pourraient accéder à des logements neufs à prix

contrôlés. L'acquéreur d'un bien en zone contrôlée dont le prix oscille entre 5 500 F/m² et 7 000 F/m² est dans la même position : ses revenus doivent en effet être compatibles avec sa dette.

Que l'on parle ici d'un locataire dont le loyer n'est ni trop modeste, ni trop cher pour que la transaction puisse avoir lieu. En effet, si le loyer en vigueur est trop élevé, le propriétaire ne vendra pas ; et s'il est trop bon marché, c'est le locataire qui ne souhaitera pas acheter. L'on se situe donc dans une tranche de la population dont les loyers se situent dans « une médiane ».

Remarques et interventions des commissaires :

Un commissaire (MCG) revient sur la thématique des personnes de plus de cinquante ans qui souhaitent devenir propriétaires de leur logement. A leur départ à la retraite, le deuxième pilier leur permet de retrouver les 60% de leur capacité antérieure. Le commissaire se réfère au cas chiffré portant sur un montant de 1 692 F par mois, lequel constitue à ses yeux un cas représentatif. Il estime que ces personnes disposeront au pire de 60% de leur revenu antérieur, mais que ces 60% suffiront, attendu qu'ils économiseront déjà 40% sur leur loyer.

Un commissaire (MCG) exprime que la loi ne vise pas à pallier l'absence de fonds propres, mais bien à rendre possible des transactions lorsque les conditions sont réalisées, soit lorsque le client dispose de suffisamment de fonds propres, occupe le logement depuis trois ans et qu'un accord est trouvé. Ainsi, en définitive, cette loi n'améliorera la situation financière de personne.

Audition de M^{me} Anne Hiltbold, secrétaire générale adjointe de la Chambre genevoise immobilière (CGI) (10 novembre 2014)

M^{me} Hiltbold rappelle en préambule que la CGI est une association de défense des propriétaires (d'appartements, d'immeubles, de terrains ou de villas) et de ceux qui aspirent à le devenir. Elle exprime ensuite le soutien de la CGI à ce projet de loi.

En l'état actuel du droit, l'art. 39 LDTR prévoit que la vente d'appartements est soumise à autorisation, que cette dernière peut être refusée si un motif prépondérant (tel que la pénurie de logement) s'y oppose ; que cependant, la vente à un locataire en place peut être autorisée si le locataire souhaite acquérir. M^{me} Hiltbold insiste sur le texte légal qui dispose que le désir du locataire occupant depuis au moins trois ans son logement est présumé l'emporter sur l'intérêt public. Elle indique que, par le passé, cette disposition a été appliquée à de nombreuses reprises. La Cour de la chambre

administrative avait même admis, en 2006, qu'un sous-locataire pouvait bénéficier de cette disposition et acquérir moyennant le respect des conditions légales. La CGI regrette que cette disposition soit devenue inapplicable à la suite de la récente jurisprudence, qui pose le critère supplémentaire de la pesée des intérêts en présence : dans la mesure où l'intérêt du locataire est considéré de « pure convenance », c'est l'intérêt public qui prévaut systématiquement et les ventes sont, de fait, annulées. Est évoqué le cas de locataires qui souhaitaient acquérir leur logement pour continuer d'y vivre, pour y effectuer des travaux d'aménagements ou pour bénéficier de conditions financières plus intéressantes et qui se sont vus opposer un refus par les tribunaux, ces derniers ne voyant dans ces motivations que de la « pure convenance ». M^{me} Hiltbold en conclut qu'il est difficile d'imaginer un cas dans lequel l'intérêt privé prédominerait sur l'intérêt public : en somme, aussi longtemps que la situation de pénurie perdurera, cet article demeurera en l'état inapplicable.

Le projet de loi en question corrigera cette situation en remplaçant le principe d'exception par un principe d'autorisation, ce que la CGI voit d'un œil bienveillant : il n'y aurait en effet pas de raison de s'opposer à ce qu'un locataire devienne propriétaire du logement dans lequel il a vécu depuis au moins trois ans. M^{me} Hiltbold ajoute que cette nouvelle loi pourrait permettre d'éviter les recours systématiques de l'ASLOCA et les longues périodes de blocage qui en découlent.

Est ensuite souligné qu'il s'agit d'une possibilité pour le locataire d'acquérir et non d'une obligation. Dans le cas contraire, on se trouverait potentiellement dans une situation de « congé-vente ». En l'espèce, le projet de loi garantit aux autres locataires la possibilité de le rester.

L'obligation d'obtenir l'accord des 60% des autres locataires est supprimée par le PL 11408, ce qui est bienvenu car cette disposition pourrait générer des situations arbitraires par la possibilité de refus de certains locataires dans l'idée de nuire à un voisin désirant acquérir son logement en s'opposant à la transaction.

M^{me} Hiltbold insiste sur le fait que si un locataire souhaite acquérir son logement, il n'existe aucune raison de s'y opposer. Cela entraîne, certes, la sortie du marché locatif d'un appartement jusqu'alors offert en location, cependant et par la même occasion l'ancien locataire deviendra propriétaire, si bien que l'on se trouve en présence d'une opération neutre.

Le locataire qui souhaite devenir propriétaire peut le désirer pour plusieurs bonnes raisons parmi lesquelles celle d'être assuré de pouvoir rester dans son appartement jusqu'à la fin de ses jours, d'éviter d'éventuelles

hausse de loyer et de pouvoir aménager son appartement comme il l'entend. Le nouveau propriétaire jouira donc d'une totale maîtrise sur son logement, et ce à un prix potentiellement inférieur à celui de la location.

M^{me} Hiltbold entame ensuite la lecture d'un Arrêt du tribunal fédéral (ATF) datant de 1987 :

« les recourants relèvent avec raison l'hypothèse du locataire qui désire acquérir l'appartement qu'il occupe sans qu'il soit mis devant l'alternative d'acheter ou de s'en aller, ou sans que le prix de vente soit abusif. Une telle opération peut être non seulement dans l'intérêt bien compris des parties – propriétaire et locataire – mais aussi dans celui de la collectivité, car, sinon, on comprendrait mal les dispositions de la législation fédérale destinée à favoriser l'accession à la propriété ... »

Elle souligne qu'il s'agit donc aujourd'hui de se mettre en conformité avec la nouvelle Constitution, qui demande que l'Etat encourage l'accession à la propriété ; les locataires souhaitant devenir propriétaires étant placés devant l'alternative d'acquérir en zone de développement (dont la production est insuffisante) ou d'acquérir l'appartement qu'ils occupent. Ce projet de loi est donc bienvenu et est soutenu par la CGI.

S'ouvre ensuite une discussion entre la Commission, M^{me} Hiltbold et le Département. Aux différentes questions des commissionnaires, il est répondu :

Que les jurisprudences successives du Tribunal fédéral en la matière constituent la véritable source de problème.

Que le Tribunal fédéral a posé le principe général de la pesée des intérêts avant même que ne soit donnée aux locataires la possibilité d'acquérir ; et que c'est dans le cours de ses jurisprudences successives que le Tribunal fédéral a exigé une pesée des intérêts systématique. Cette évolution est fortement critiquable.

Que dans un cas ayant donné lieu à jurisprudence, dans lequel les locataires avaient signé un bail et louaient pour acheter ultérieurement le Tribunal fédéral aurait voulu durcir le ton, même si cette pratique était conforme à la loi. Et que ce revirement de jurisprudence a eu des effets durables car en jugeant sur un cas limite, le Tribunal fédéral a rendu une jurisprudence applicable dans n'importe quel cas.

Que l'intérêt de locataires occupant leur logement depuis 40 ans et souhaitant l'acquérir a été jugé de « pure convenance ».

Qu'avant la récente jurisprudence on ne connaît pas de cas d'immeubles qui auraient été sortis du marché locatif à des fins spéculatives et, qu'au contraire, la loi fonctionnait normalement.

Qu'il pourrait y avoir abus si des gens devenaient locataires, restaient trois ans dans le logement, puis achetaient ce dernier, le revendaient pour ensuite partir habiter ailleurs. Mais qu'il est cependant très improbable que de tels cas surviennent, le but étant, dans le cas d'espèces, de faciliter l'accès à la propriété de leur logement par des locataires.

Que des cas de « locataires voyageurs » changeant de logement tous les 3 ans afin de pouvoir acheter et revendre leur logement sont difficilement concevables dans la pratique. Il s'agirait là du seul cas possible d'abus du dispositif légal.

Qu'il est difficile de voir d'autres motifs de s'opposer à la délivrance des autorisations que des motifs idéologiques, certaines associations préférant que les locataires restent locataires et ne deviennent pas propriétaires.

Que, dans le cas où il s'avérerait nécessaire de continuer à procéder à une pesée des intérêts, la durée d'occupation et la qualité des personnes devraient être les critères principaux à prendre en considération. Exemple est donné d'une famille établie de longue date, dont les enfants sont scolarisés dans le quartier, et qui désire acquérir son logement pour y résider. Si le propriétaire a la volonté de vendre, pourquoi ne pas leur permettre d'acquérir ? Il s'agit, certes, de « convenance » mais, dans ces cas, il s'agira toujours d'une question de convenance personnelle.

Que, malgré le fait qu'il existe déjà des critères dans le règlement, il faut se demander pourquoi un propriétaire devrait se justifier s'il souhaite vendre à des locataires sérieux et désireux d'acquérir leur logement.

Que le PL 11408 a le mérite de clarifier la situation : lorsqu'un locataire souhaite acquérir son logement, qu'il en remplit les conditions légales et qu'il obtient l'accord du propriétaire, il peut acquérir à la manière de n'importe quel acheteur. D'un régime d'exception, on reviendrait à un régime d'autorisation.

Que l'avantage du propriétaire à vendre un appartement au locataire n'est pas chiffrable mais qu'une vente de l'ensemble de l'immeuble entraînerait des conséquences néfastes pour le locataire car le propriétaire disposerait alors en effet d'un motif de résiliation du bail.

Qu'il est possible que, d'un point de vue financier, le propriétaire aura probablement davantage intérêt à vendre séparément qu'en bloc.

Qu'il n'existe pas de « portrait type » de la personne intéressée à acquérir son appartement, le PL 11408 concerne des gens de tous âges et de toutes conditions sociales.

Remarques et interventions des commissaires :

Un commissaire (PLR) considère que, jusqu'à la récente jurisprudence, le système permettait aux locataires d'acquérir leur logement sans grande difficulté – exception faite des blocages éventuels résultant de la « règle des 60% ».

Un commissaire (PLR) exprime que la loi fonctionnait bien, avant que la récente jurisprudence ne bouleverse complètement une pratique de long terme et que cette nouvelle jurisprudence constitue une entrave à la volonté du législateur au moment où la loi a été adoptée.

Un commissaire (MCG) rappelle que lorsqu'un propriétaire et un locataire tombent d'accord et conviennent d'un prix, le propriétaire dépose une requête au Département en autorisation d'aliéner. Ce dernier applique alors la loi pour délivrer l'autorisation.

Un commissaire (MCG) exprime que le projet de loi propose le remplacement d'un système d'administration discrétionnaire par un régime d'administration liée, qui aurait pour vertu de clarifier la situation à la fois pour l'administré et pour l'administration.

Audition de M. Charles Käser, directeur, immobilier et construction Banque Cantonale de Genève (BCGe) (24 novembre 2014)

M. Käser relève que l'activité de la banque en matière de crédits hypothécaires est encadrée par des directives, les dernières étant entrées en application au 1er septembre 2014. Celles-ci portent notamment sur la somme prise en considération dans le cadre de l'octroi d'un prêt ; la banque devant choisir la somme la plus basse entre la valeur de gage déterminée par la banque et le prix d'achat. Ces directives, approuvées par l'Association suisse des banquiers (ASB) et par l'autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA), sont contrôlées. Tous les trois mois, les exceptions doivent être signalées à Berne, ce qui donne lieu à des contrôles réguliers et « physiques » de l'application correcte des règles en question.

Pour ce qui concerne les méthodes présidant à la détermination de la valeur des gages ce sont les méthodes hédonistes qui trouvent à s'appliquer dans la plupart des banques, dans le cas de propres logements que ce soient des appartements ou des villas. Ces méthodes reposent sur deux principes. Le critère géographique, qui vise à tenir compte du lieu, de la proximité des

commerces et des transports publics notamment. Le critère constructif qui, quant à lui, prend en compte la vétusté, le type de construction, les matériaux utilisés, etc. Afin d'éviter les excès ces critères sont alors comparés, dans la même zone, aux différentes ventes opérées durant les derniers mois. Cela revient à dire que si le prix de vente est supérieur à la valeur du gage, la banque se basera sur sa propre valeur ; tandis que s'il lui est supérieur, elle se basera sur le prix d'achat. La valeur de gage est donc toujours la plus basse, partant la plus prudente.

M. Käser se réfère ensuite aux nouvelles normes entrées en application au 1er septembre 2014 et relève que la partie entre 65% et 80% doit être amortie en l'espace de 15 ans et non plus de 20 ans comme c'était le cas précédemment, ce principe ne souffrant pas d'exceptions. Il s'agit de pousser les gens à se désengager dans un contexte de taux bas et en prévision d'une hausse future potentielle.

M. Käser évoque enfin la modification de l'art. 39. Qui serait un générateur de nombreuses ventes supplémentaires, mais indique toutefois ne pas disposer de chiffres en la matière.

S'ouvre ensuite une discussion entre la Commission, M. Käser et le Département. Aux différentes questions des commissionnaires, il est répondu :

Que la banque ne fait pas de distinction entre les profils de personnes souhaitant acquérir un logement neuf et celles qui veulent acheter le logement qu'elles occupent.

Que la banque n'est pas à même de tracer des « profils-types » des personnes intéressées à acheter un appartement, elle effectue surtout une distinction entre les logements de « luxe » et ceux dits « standards ».

Audition de M. Alberto Velasco, Président, et de M. Dov Gabbai, Association Suisse des Locataires (ASLOCA) Genève (24 novembre 2014)

M. Velasco rappelle qu'il fut un temps où l'on connaissait, à Genève des pratiques de « congé-vente ». Les propriétaires congédiaient leurs locataires afin de « vider » l'immeuble dans l'intention de le vendre ultérieurement. L'art. 39, al. 3 LDTR a été adopté pour mettre fin aux congés-ventes et il faut éviter de revenir aujourd'hui à ce genre de pratiques. L'ASLOCA est très remontée contre cette possibilité.

Il est très douteux que, comme le souhaiteraient les proposants, les travailleurs puissent devenir propriétaires. L'acquisition d'un logement ne

suppose pas seulement de disposer des fonds, encore faut-il pouvoir « assurer l'avenir ». Or personne, pas même un cadre, ne peut considérer que son avenir est assuré. A ce sujet, M. Velasco évoque le cas de son propre fils, cadre de son état, qui souhaitait acquérir un logement mais qui, quoiqu'il eût disposé des moyens nécessaires, a jugé préférable de renoncer à ce projet face aux incertitudes de la vie économique.

Dans une époque où l'avenir des travailleurs n'est même pas assuré, il est difficile de comprendre que l'on puisse leur faire miroiter qu'ils pourraient contracter une dette hypothécaire à 20 ou 25 ans.

De nombreux logements sont en construction à Genève, notamment en PPE ; ainsi le problème ne réside certainement pas dans l'accession à la propriété, mais bien plutôt dans la question des loyers « convenables ». La Commission est donc invitée à concentrer ses efforts législatifs dans ce domaine.

M. Velasco se réfère ensuite à des éléments de l'exposé des motifs qu'il juge « limites » et cite le passage suivant : « Ainsi, il est démontré que l'ancrage socio-culturel des propriétaires est, par essence, très enrichissant pour la société sans parler des apports en termes de fiscalité et en termes économiques », doutant de cette vision des choses. Selon lui il est des villages en Suisse qui se sont fortement appauvris à la suite d'achats en nombre de logements, de telle sorte que les enfants du village ont dû le quitter pour aller vivre ailleurs.

M. Velasco conclut en déclarant que l'ASLOCA va de toute évidence lancer un référendum contre la loi dont il est question, étant en effet difficilement envisageable que le législateur démonte sans cesse par de nouveaux projets ce qui a été construit pendant des dizaines d'années.

M. Gabbai distribue un dossier de pièces (annexé au rapport) qui permettra à la Commission de suivre plus aisément l'exposé de ses arguments.

M. Gabbai procède tout d'abord à un bref rappel historique de l'art. 39 LDTR. Cette disposition trouve son origine en 1992, à un moment où la LDTR ne connaissait pas de contrôle de l'aliénation des appartements locatifs. Le législateur genevois aurait à l'époque pris exemple sur le législateur vaudois et notamment sur la LAAL (Loi concernant l'aliénation d'appartements loués). La « légende urbaine » selon laquelle la LDTR serait une spécificité genevoise serait donc parfaitement infondée, le législateur genevois s'inspirant des régimes législatifs des autres cantons.

En 1992 également fut lancée par le RPSL (Rassemblement pour une politique sociale du logement), une initiative visant à lutter contre les

logements vides et la spéculation. Cette initiative prévoyait un régime quelque peu différent de l'art. 39, al. 3 LDTR actuel, que le projet de loi vise à abroger : entre 1992 et 1996, le régime applicable prévoyait en effet qu'il fallait que 80% des locataires de l'immeuble souhaitent eux-mêmes devenir propriétaires pour qu'une acquisition fût envisageable. C'est à la suite de la révision de 1996 (initiée en premier lieu par le Conseil d'Etat, et revue par le Grand Conseil) qu'a été adopté l'art. 39, al. 3 LDTR dans sa teneur actuelle, à une exception près. En 2001, le législateur a, en effet, voulu préciser la disposition en question. Il a pour ce faire disposé qu'il n'était pas suffisant de remplir le critère formel (la conclusion d'un bail remontant à plus de trois ans) mais qu'il fallait en outre satisfaire à l'exigence d'une occupation effective. Pour M. Gabbai, les députés avaient en effet pris acte du fait que certains acteurs « peu scrupuleux » concluaient des baux fictifs pour laisser croire à la satisfaction des exigences légales. Or ces pratiques seraient, selon lui, loin d'avoir disparues : elles se seraient même renforcées.

M. Gabbai considère en outre que les parlementaires « ont la mémoire courte ». Selon lui, en 2002-2003, la droite aurait déjà cherché à faire précisément ce que le projet de loi entend faire aujourd'hui, à savoir faire en sorte que les dispositions de l'art 39, al. 3 LDTR conditionnent l'accès à un droit d'obtenir une autorisation. Il relève qu'en 2004, le peuple s'était déjà opposé à l'article en question.

M. Gabbai aborde ensuite le fonctionnement du régime actuel :

L'alinéa 1 prévoit que l'aliénation d'un appartement locatif soit soumise à autorisation ; dans la pratique, seules les aliénations à titre onéreux font l'objet d'un contrôle étatique. Il relève à cet égard qu'il y a déjà plusieurs mois que l'ASLOCA s'enquiert, auprès du Département, de savoir pourquoi les donations ne sont pas soumises à autorisation.

L'alinéa 4, lequel prévoit quatre cas de figure en lien avec l'historique de l'appartement et de l'immeuble : il s'agit de critères objectifs qui lorsqu'ils sont réalisés, donnent droit à une autorisation. S'y ajoute l'activité habituelle de l'administration qui, lorsqu'elle reçoit une demande, doit appliquer les principes généraux du droit administratif, et notamment le principe de proportionnalité, l'art. 39 LDTR posant des limites au droit de propriété. Dans l'application de la règle, l'administration doit veiller à ce que l'intérêt public soit proportionné aux autres intérêts en cause : elle a donc le devoir de procéder à une pondération des divers intérêts en présence, en tenant notamment compte de l'intérêt public à la conservation, en période de pénurie de logements, d'un parc locatif aussi important que possible. Il s'agit selon M. Gabbai de l'intérêt essentiel que poursuit la disposition dont il est question. M. Gabbai souhaite battre en brèche une deuxième « légende

urbaine » et invite la commission à se référer à la pièce N° 4 du dossier qu'il a distribué. Il s'agit d'une jurisprudence de 1992 qui, selon lui, posait déjà à l'époque les principes évoqués plus haut. Il veut donc éventer le « mensonge éhonté des milieux immobiliers » selon lequel la jurisprudence aurait évolué d'une telle manière que l'administration considérerait aujourd'hui systématiquement que l'intérêt public visé par l'art. 39 LDTR prévaudrait sur l'intérêt privé : en 1992 déjà, la Cour de Justice posait le principe que le Département devait procéder à une pesée des intérêts en présence, dans le cadre de la délivrance de ses autorisations.

M. Gabbai affirme que si l'on prétend que de récentes jurisprudences auraient conduit à un changement de la pratique du Département, sa propre pratique l'amène à penser le contraire. Il se réfère à la pièce N° 2 de son dossier et précise qu'il s'agit d'un arrêt de 2012 faisant suite à une autorisation que le Département avait délivrée, considérant, des années après le prétendu revirement de jurisprudence, qu'il était justifié, quand bien même aucune des conditions de l'al. 4 n'était remplie, de délivrer une autorisation dans le cas d'espèce. Si le requérant n'a certes pu bénéficier de son autorisation au stade de la Cour de Justice, cela ressort au seul fait qu'il n'avait pas pris la peine de chercher à obtenir le consentement de 60% des locataires. M. Gabbai en conclut que le contexte actuel a toujours prévalu, et relève qu'aussi bien la pratique de l'exécutif que l'abondante jurisprudence démontrent qu'aucun obstacle ne s'oppose à la délivrance d'une autorisation, pour autant bien sûr qu'il existe en l'espèce un intérêt particulier suffisant.

M. Gabbai se réfère ensuite à la pièce N° 3 de son dossier, extrait d'un ouvrage de doctrine qui liste de nombreux cas qui, en pratique, donnent lieu à des autorisations sur la base de 39, al. 3 LDTR. Les pièces N° 5 et suivantes de son dossier présentent des « petits cas concrets » qui lui semblent édifiants quant aux risques encourus si le Grand Conseil « ouvrait la boîte de Pandore » en votant le projet de loi. La pièce N° 5 du dossier, en particulier, reproduit une décision que M. Gabbai juge très intéressante. Il s'agit du cas d'un bail conclu au 1er mai 2014, devant prendre automatiquement fin au 31 janvier 2015, et qui donne lieu à autorisation du Département, non sur la base de l'art. 39, al. 3 LDTR (la condition d'occupation effective n'étant en l'espèce pas réalisée) mais de la pesée de tous les intérêts en présence selon l'art. 39, al. 2 LDTR.

Est ensuite fait référence à la pièce N° 6 du dossier laquelle tend selon M. Gabbai également à prouver qu'il n'est aucun besoin de changer la loi. Le raisonnement du Département en l'espèce est édifiant et se résume ainsi : prenant acte que, dans un immeuble contenant 10 logements locatifs, le propriétaire s'est dessaisi d'un logement par voie de donation, le

Département considère qu'étant donné que le requérant n'est plus propriétaire que de 9 des 10 appartements de l'immeuble et qu'ainsi le changement d'affectation dudit immeuble a déjà été entamé, il convient de « donner un blanc-seing au propriétaire pour achever sa triste œuvre ».

Du point de vue de M. Gabbai, ces deux décisions récentes montrent que l'art. 39, al. 3 LDTR ne pose aucun problème en pratique : des autorisations étant délivrées très régulièrement, que ce soit sur la base de l'article susmentionné ou sur la base du « pouvoir général et discrétionnaire » de l'administration de rendre des décisions en application du principe de la proportionnalité et de la pondération des intérêts en présence.

Est ensuite fait référence à la pièce N° 7 du dossier, laquelle présente un cas jugé non moins édifiant que les précédents. Il s'agit d'un jugement du Tribunal administratif de première instance (TAPI) portant sur le cas d'une société qui avait acquis un immeuble en 1958, puis l'avait fait passer en régime de PPE, avant de faire une première demande (acceptée) tendant à ce qu'un locataire de l'immeuble devienne propriétaire, puis une seconde quelques mois plus tard, laquelle, ici encore, a donné lieu à la délivrance d'une autorisation sur la base de l'art. 39, al. 3 LDTR. Il s'agit pour M. Gabbai d'un exemple édifiant en cela qu'à l'époque, la société requérante avait affirmé au Département que, depuis septembre 2009, l'appartement était soumis au régime de la PPE, qu'il était en outre au nom de l'intimé depuis 1958, que la vente avait été autorisée en 2010, ce qui démontrait prétendument qu'il ne s'agissait pas d'une « vente à la découpe » – situation que la LDTR vise à empêcher. M. Gabbai précise que le procédé consiste à acheter un immeuble entier, à changer le régime de propriété pour pouvoir se défaire par étage individualisé, afin de démanteler l'immeuble. Il s'agit donc d'un cas particulièrement intéressant : se référant à la page 4 de la pièce N° 7, il relève que, lors d'une récente audience devant la Cour de Justice, le Département n'avait eu d'autre choix que de prendre acte du fait que la société en question avait disparu, non sans vendre auparavant huit autres parts d'étage dans le même immeuble, et ce sans même prendre la peine de demander la moindre autorisation. A ses yeux, le Département n'aurait « pas vu passer le puck » et ignorait absolument que l'immeuble avait été démantelé « dans son dos ». Du point de vue de M. Gabbai, le Département n'a donc absolument pas les moyens de surveiller le marché immobilier ; sans cesse l'ASLOCA devrait lui signaler des cas et ce ne serait en général qu'une fois ces signalements faits que le Département prendrait conscience de la gravité des faits. M. Gabbai affirme en outre que le Département a eu l'occasion de constater que ses propres pratiques avaient pour effet de réduire à néant le but visé par la LDTR. L'état de fait démontre qu'en réalité, la

personne ayant sollicité d'acquérir l'appartement n'avait conclu le bail que dans le but de remplir (en apparence) les conditions de l'art. 39, al. 3, prétendant de manière mensongère que c'était le propriétaire lui-même qui, en cours de bail, lui avait proposé d'acquérir son appartement. Si tel avait été le cas, ce dernier ne lui aurait certainement pas proposé un contrat de durée déterminée prenant fin automatiquement 3 ans et 6 mois après le début du bail : les 3 ans permettant en effet de remplir la condition temporelle de l'art 39, al. 3 LDTR ; les 6 mois représentant le temps d'obtenir une autorisation et de l'exploiter avant qu'elle ne devienne caduc.

Ayant présenté le contexte actuel, M. Gabbai souhaite à présent y restituer le projet de loi sur lequel l'audition porte.

Se référant aux statistiques reproduites en pièce N° 8 de son dossier, M. Gabbai relève que moins de la moitié des logements qui se sont construits entre 2000 et 2011 à Genève étaient destinés à la location et qu'il n'y a guère plus de 20% de la population genevoise qui dispose des moyens d'acquérir son logement. Ainsi, la proportion de locataires se montant à 70%, il y aurait un déséquilibre patent en défaveur des locataires. Le projet de loi tendrait à accroître ce déséquilibre, puisque le fait d'autoriser un locataire à acquérir son appartement revient à retirer un appartement du marché locatif. Selon lui, l'argument selon lequel puisqu'un locataire de moins cherche un appartement sur le marché locatif, ce dernier disposerait d'un appartement de plus est fallacieux, faux et indéfendable. L'art. 39 LDTR ne vise en effet pas à protéger la situation de tel ou tel locataire pris isolément, mais à protéger le marché locatif dans son ensemble, qui se trouve en situation de pénurie.

M. Gabbai invite ensuite la Commission à se pencher sur la pièce N° 9 de son dossier : celle-ci démontre selon lui que, suite à la mise en application de l'art. 39, al. 3 LDTR en 1996, les opérations sur appartements en PPE ont doublé en l'espace de quatre ou cinq ans. Ces opérations s'étant stabilisées depuis le début des années 2000, M. Gabbai considère qu'aucune entrave particulière (découlant d'un « prétendu » changement de jurisprudence) ne s'opposerait à de telles aliénations.

Il se propose ensuite de présenter la statistique faisant état du « prix moyen des appartements en PPE, dans le canton de Genève, depuis 1990 » et relève qu'entre début des années 2000 et aujourd'hui, le prix moyen a plus que doublé. M. Gabbai en déduit que le véritable écueil pour l'accès à la propriété n'est pas la LDTR, mais le manque de moyens des Genevois. L'ASLOCA n'aurait rien à dire sur un projet de loi visant à favoriser l'accès à la propriété : si elle intervient en l'espèce, c'est qu'au motif de favoriser l'accession à la propriété, on bat en brèche les intérêts de quelque 70% de la population genevoise. Précisant que l'ASLOCA ne fait pas « le tri » entre les

locataires de différentes catégories ; si elle n'a pas de préférence pour les pauvres ou les riches, elle tient compte des pratiques : les riches ont moins de difficulté à se loger. Il faut donc selon lui avant tout prendre en considération les intérêts de ceux qui n'ont pas d'autre choix que d'être locataires.

M. Gabbai souhaite encore présenter deux autres statistiques : il s'agit d'abord du « prix médian des ventes d'appartements en PPE à Genève » (Pièce N° 10 du dossier). Relevant que, dans l'exposé des motifs, les proposant annoncent une baisse des prix d'appartement en cas d'acceptation du projet de loi, M. Gabbai relève que le prix médian des appartements neufs se monte à 6 483 F/m², tandis que le prix des appartements anciens se situe à 9 615 F/m². A la page suivante, M. Gabbai indique avoir reproduit un autre élément de la même statistique, à savoir le fait que quelque 60% des ventes ont lieu par l'intermédiaire d'un courtier. Il affirme que le statisticien cantonal a relevé que lorsqu'un courtier intervient dans une transaction, les prix explosent, « 20% de la transaction finissant dans la poche du courtier ». M. Gabbai suggère donc à titre personnel à la Commission de légiférer sur l'activité de courtage à Genève plutôt que de battre en brèche les intérêts de la grande majorité de la population.

En pièce N° 11, M. Gabbai a reproduit des statistiques sur les revenus et la fortune de la population genevoise. Selon lui, ces éléments démontrent que seule une toute petite minorité de la population est en mesure de financer de telles acquisitions, de sorte qu'un changement de loi ne répond pas à l'intérêt général et apparaît donc inopportun.

Résumant son propos, M. Gabbai affirme qu'en l'absence de tout changement de jurisprudence et de pratique, ce projet de loi n'a aucune espèce d'intérêt. A ses yeux, des autorisations au sens de l'art. 39, al. 3 ont « de tout temps » pu être délivrées quand les circonstances le justifiaient, c'est-à-dire lorsqu'un intérêt privé méritait de prendre le pas sur l'intérêt public à la conservation du marché locatif en période de pénurie de logements.

En guise de conclusion, M. Gabbai souhaite citer un ATF portant sur la constitutionnalité de la première mouture de l'art. 39 LTDR : « [le Département] doit pouvoir disposer d'un certain pouvoir d'appréciation afin de lui permettre de tenir compte, dans chaque cas, de tous les intérêts en présence ». Au sens de M. Gabbai, ce pouvoir de l'autorité de procéder à une pesée des intérêts est « neutre » : dans certains cas, elle aboutira à la conclusion que l'intérêt public doit prendre le pas sur l'intérêt privé ; mais dans d'autres cas, une fois l'examen du cas d'espèce effectué, elle arrivera à la conclusion qu'un intérêt privé est en l'espèce prépondérant à l'intérêt public visé par l'art. 39, al. 2 LDTR. A ce sujet, M. Gabbai renvoie les

commissaires à la pièce N° 4 de son dossier. Il cite une décision de la Cour de Justice : « L'intérêt privé du recourant [le locataire] à acquérir son logement est supérieur à l'intérêt public, dès lorsqu'il y habite depuis 8 ans, qu'il y a installé sa famille, qu'il a trouvé des liens de voisinage, que son fils aîné est scolarisé à proximité et que le prix de vente [est relativement intéressant] ». Il en conclut que face à un tel cas d'espèce, jamais l'ASLOCA n'entreprendrait un recours. Si le département devait en cette espèce délivrer une autorisation sur la base de l'art. 39, al. 3 LDTR, cette dernière serait parfaitement bien-fondée.

Pour M. Gabbai, la loi poursuit différents buts. D'abord, en cas de pénurie de logements, la préservation du marché locatif, c'est-à-dire du stock d'appartements locatifs actuellement disponibles. Ensuite, la lutte contre les congés-vente, dont M. GABBAI affirme qu'il s'en produit des dizaines chaque année. Il précise que les bailleurs sont devenus « plus subtils » et invoquent désormais le motif de vendre l'appartement libre de tout occupant afin de maximiser le prix de vente, motif dont la Cour de Justice a considéré qu'il s'agissait de pratiques purement spéculatives. M. Gabbai relève cependant que la Chambre des baux et loyers a vu son arrêt cassé par le Tribunal fédéral, lequel a considéré que la recherche permanente de la maximisation des profits était un droit constitutionnellement protégé.

M. Gabbai relève que de nombreux bailleurs résilient les baux pour maximiser leur profit ; tandis que d'autres concluent des baux dans le seul but de contourner les conditions de l'art. 39 LDTR.

Il conclut en affirmant que la ville de Genève doit être habitée par sa population, dans toute sa diversité, s'agissant selon lui de l'un des buts essentiels protégés par la LDTR. A son sens, si l'on en venait à réserver le centre-ville aux seules personnes disposant des moyens d'acquérir leur propre logement, la ville en deviendrait bien triste, les employés se voyant contraints de faire de longs trajets quotidiens pour fournir leur force de travail au bénéfice de la population avant de retourner passer la nuit dans leur cité-dortoir. Il affirme que le projet de loi tend à ce que la ville de Genève soit occupée par les propriétaires et que, s'il est vrai que la Constitution vise à satisfaire les intérêts divers des diverses catégories de la population, il n'en demeure pas moins que ce projet fait fi des intérêts de quelque 80% de la population.

Aucune discussion ne s'ouvre entre la Commission, M. Gabbai et le Département à l'issue de cette présentation.

C'est durant la séance de commission suivante que le PL 11408 a été mis au vote, soit le 1^{er} décembre 2014.

Vote en premier débat

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11408.

Pour :	10 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC)
Contre :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Abstention :	–

L'entrée en matière est acceptée.

Vote en deuxième débat

Le Président met aux voix le titre et le préambule.

Le titre et le préambule sont acceptés par :

Pour :	10 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC)
Contre :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Abstention :	–

Art 1 : « la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996, est modifiée comme suit : »

Le Président met aux voix l'article 1.

L'article 1 est accepté par :

Pour :	10 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC)
Contre :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Abstention :	–

Art. 39, al. 3 (abrogé) et al. 4, let. e (nouvelle) : « e) est acquis par un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins. Dans ce cas les locataires restant dans l'immeuble doivent également obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter ou de partir »

Le Président met aux voix l'article 39, al. 3 et al. 4, let. e :

L'article 39, al. 3 et al. 4, let. e est accepté par :

Pour :	10 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC)
Contre :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Abstention :	–

Art 2 : « la présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle »

Le Président met aux voix l'article 2.

L'article 2 est accepté par :

Pour : 10 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC)

Contre : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Abstention : –

Vote en troisième débat

Le Président met aux voix le PL 11408 dans son ensemble.

Le PL 11408 est accepté dans son ensemble par:

Pour : 10 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC)

Contre : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Abstention : –

Fin des travaux

Les travaux sur le PL 11408 ont pris fin le 1^{er} décembre 2014.

Conclusion

Situation dans le Canton :

Il ne se trouve à Genève, et ceci malgré les invites constitutionnelles fédérales et cantonales pour favoriser l'accession à la propriété, que 17% de propriétaires de leur logement. A titre de comparaison ces chiffres se montent à 38% en Suisse, 65% en Europe et 67% aux Etats-Unis.

Possibilité d'acquérir son propre logement :

Après la mise en place de la loi contre les abus en matière de congé-vente le 10 mars 1985, une diminution drastique des ventes d'appartements (loués ou non) a été constatée.

La seule possibilité pour un locataire souhaitant librement acquérir son logement tient aujourd'hui dans une exception juridique décrite à l'art. 39, al. 3 LDTR, déterminant les deux conditions cumulatives suivantes :

- que le locataire habite le logement qu'il souhaite acquérir depuis au moins 3 ans ;

- que le 60% des autres locataires de l'immeuble donne son accord écrit à cette acquisition.

Evolution de la jurisprudence :

L'évolution jurisprudentielle relative à l'application de cet article va vers la considération que l'intérêt public devrait, de façon quasiment systématique, l'emporter sur l'intérêt privé que le locataire aurait à acquérir son propre logement.

Dès l'entrée en vigueur, en 1985, de l'art. 39, al. 3 LDTR et jusqu'en juin 2012, le Département a toujours appliqué celui-ci sans restrictions particulières, dans la mesure où les deux conditions cumulatives susmentionnées étaient réunies et il a donc délivré les autorisations d'aliéner.

En 2010, l'ASLOCA a recouru contre trois décisions rendues en application de l'art. 39, al. 3 LDTR et le Tribunal administratif de première instance (TAPI) a conclu à l'annulation des trois autorisations.

Le 5 juin 2012, la chambre administrative a confirmé la décision du TAPI, jugeant qu'en raison de la pénurie notoire de logement l'intérêt public devait l'emporter sur l'intérêt privé. Dès lors, l'intérêt privé des locataires ne justifiait pas la délivrance d'autorisations en application de l'art. 39, al. 3 LDTR.

Les vendeurs ont recouru contre cet arrêt de la chambre administrative au Tribunal Fédéral, étant entendu que le Département n'avait pas la possibilité juridique de recourir au Tribunal Fédéral contre cette décision, seuls les vendeurs étant habilités à le faire.

Le Tribunal Fédéral a rendu son arrêt le 8 janvier 2013, rejetant le recours interjeté par les vendeurs et partant, confirmant la décision du TAPI de même que celle de la Cour de Justice.

Depuis le 5 juin 2012 (date de l'arrêt de la chambre administrative) le Département a suspendu les requêtes en autorisation d'aliéner fondées sur l'art. 39, al. 3, sur décision du conseiller d'Etat en charge du Département à l'époque, en attendant la position du Tribunal Fédéral.

Situation actuelle :

A la suite de l'arrêt du Tribunal Fédéral du 8 janvier 2013, le Département n'a plus délivré d'autorisations en application de l'art. 39, al. 3, sauf deux exceptions :

- La première a été délivrée le 6 juillet 2012, peu après le verdict de la Cour. Il s'agissait du cas d'un locataire habitant un immeuble sis à

proximité de l'Hôpital cantonal, et dont le désir d'acquérir le logement en question était fondé non seulement sur son besoin de recourir régulièrement aux soins des HUG, mais également sur ses problèmes de mobilité. Sur la base de cet état de fait, le Département a alors accordé l'autorisation au locataire en place.

- La seconde remonte à juin 2014. Le Département a accordé une autorisation à un propriétaire souhaitant liquider son patrimoine immobilier à Genève avant de partir passer sa retraite à l'étranger. Ce citoyen était propriétaire de plusieurs appartements en PPE dans un immeuble dans lequel d'autres autorisations en application de l'art. 39, al. 3 LDTR avaient auparavant été accordées à des locataires en place. Le Département a alors considéré qu'un tel cas permettait l'application de cet article.

Ces deux cas d'exception font actuellement l'objet de recours, pour le premier devant la Cour de Justice, pour le second devant le TAPI, déposés par l'ASLOCA.

Proportion des ventes effectuées selon art. 39, al. 3 :

Le Département a donné les chiffres suivants :

En 2010, 8% des autorisations délivrées l'ont été en application cet article.

En 2011, ce taux a diminué à 4,5% (environ 300 autorisations d'aliéner étaient délivrées sur une base annuelle).

La situation s'est bloquée en 2012.

Depuis, dans les rares cas où l'autorisation d'aliéner s'est vue accordée, des recours ont été déposés par des associations de défense de locataires, dans le but d'obtenir le retard ou l'annulation de la vente.

Ce que propose le projet de loi :

Le PL 11408 veut substituer un régime d'administration d'exception à un régime lié au sein duquel l'autorité compétente devra délivrer l'autorisation sollicitée en prenant acte de l'accord entre les parties, du moment que les conditions sont bien respectées.

Il propose donc le retour à une liberté contractuelle entre un propriétaire bailleur et son locataire, par le biais d'une réforme partielle de l'art. 39 LDTR et ceci sans qu'aucune contrainte ne puisse être exercée sur le locataire.

A qui le projet de loi s'adresse-il et dans quelles circonstances économiques s'appliquerait-il ? :

La faculté d'acquérir étant uniquement réservé à l'occupant, ce dernier constitue le seul interlocuteur possible du propriétaire. Toute contrainte étant par ailleurs légalement et matériellement impossible, le locataire ne pourra accepter qu'un prix qui lui convient.

Les articles 271 CO et suivants (notamment l'art. 271a, al. 1, lettre c), qui prévoient l'annulabilité du congé donné afin de contraindre un locataire à acheter ou à quitter les lieux, protègent le locataire.

Il est logique d'imaginer que les ventes s'effectueront dans un espace de raison économique. Les appartements à loyer extrêmement faible, tout comme les appartements à loyer très élevé, ne seront pas l'objet de ventes car cela n'aurait aucun sens (dans le premier cas pour le locataire et dans le second pour le propriétaire).

Du point de vue du crédit hypothécaire, le profil des acquéreurs concernés ne serait pas différent de celui de ceux qui pourraient accéder à des logements neufs à prix contrôlés.

Point de vue du Conseil d'Etat exprimé en commission :

Le Conseil d'Etat a fait de l'accès à la propriété, de son propre logement et dans l'objectif d'y vivre, l'un des axes de sa politique du logement.

En ce sens, le PL 11408 reçoit un accueil positif de la part du Conseil d'Etat car il permettrait à des locataires de longue date d'accéder à la propriété de leur logement. Le principe d'encourager l'existence de petits propriétaires est positif.

Ce projet de loi respecte la liberté individuelle de pouvoir choisir entre location et propriété et ne doit pas engendrer de pression sur les baux des locataires qui souhaitent le rester. L'administration veillera donc, dans le cadre de la mise en application de la loi, à ce que ce dispositif ne crée pas de pressions sur d'autres locataires de l'immeuble qui, par hypothèse, ne voudraient ou pourraient pas acquérir leur logement, ceci afin d'éviter de retomber dans une logique de « congé-vente ».

Enfin, il faut insister sur le fait que le Code des obligations prévoit expressément que le congé donné pour contraindre le locataire à acheter est annulable.

A propos des prêts hypothécaires aux locataires souhaitant acquérir :

Si le loyer payé antérieurement par l'acquéreur ne concerne pas la banque, du point de vue de cette dernière il peut être réconfortant de faire face à un achat représentant environ 70% de la valeur vénale et de voir la capacité contributive de l'acquéreur améliorée par cette acquisition. Le client peut, en effet et dans ces conditions, plus aisément faire face à la charge financière qu'à la charge locative.

Dans tous les cas, le calcul de la charge du prêt est volontairement prudent, car il est pris en compte un coût théorique de 5% en lieu et place du coût effectif de l'hypothèque.

Il faut enfin rappeler que dans la situation difficile des années 1990 ce sont les propriétaires d'appartement qui ont constitué la classe de débiteurs qui a le plus fait face à ses engagements, car les propriétaires de leur logement y sont généralement très attachés et se conforment généralement aux engagements qu'ils ont pris à cet égard.

Incidences pour le propriétaire, l'acquéreur et l'Etat :

A la possibilité pour un propriétaire de vendre un immeuble dans sa totalité s'ajoute, par le projet de loi, l'option de vendre des appartements séparés et donc de vendre une partie d'un immeuble. La vente d'un appartement isolé peut permettre au propriétaire de constituer une somme permettant, par exemple, d'assurer des frais de succession ou d'importants travaux d'entretien.

S'il est vrai que le propriétaire fait un bénéfice plus important en vendant par lots, le locataire est également favorisé en achetant au-dessous du prix du marché car il se trouve être le seul acquéreur potentiel.

Il sera assuré de pouvoir rester dans son appartement jusqu'à la fin de ses jours, d'éviter d'éventuelles hausses de loyer et de pouvoir aménager son logement comme il l'entend.

Le nouveau propriétaire jouira donc d'une totale maîtrise sur son logement, et ce à un prix potentiellement inférieur à celui de la location. Il verra sa situation améliorée et pourra transmettre le bien à ses héritiers, l'acquisition de son propre logement constituant une forme d'épargne.

Un exemple présenté dans le cadre des travaux de la commission, a montré qu'un locataire (4,5 pièces au 4^e étage d'un immeuble aux Eaux-Vives, 82 m², loyer mensuel de 1 692 F hors charges) économiserait 620 F par mois s'il devenait propriétaire. Ces chiffres n'ont pas été contestés.

Le nouveau propriétaire honorera son hypothèque et amortira son bien en lieu et place du paiement d'un loyer à autrui (qui aurait été plus élevé que les charges inhérentes au crédit et à l'amortissement). Il aura également la possibilité de déduire les intérêts hypothécaires payés.

L'Etat, enfin, sera le troisième bénéficiaire puisqu'il percevra les taxes, émoluments et recettes fiscales liées aux transactions.

En résumé :

Ce projet de loi n'obligera personne à vendre ou à acquérir mais il ouvre une possibilité.

Il propose de se mettre en conformité avec la nouvelle Constitution, qui demande que l'Etat encourage l'accession à la propriété.

Il ne trouvera pas d'intérêt ni d'application dans le cas de loyers très modestes ou très élevés. Les ventes se feront donc au gré à gré dans un espace de raison économique (si le loyer en vigueur est trop élevé, le propriétaire n'aura pas d'intérêt à la vente; et s'il est trop bon marché, c'est le locataire qui ne souhaitera pas acheter).

Les avantages, tant pour le locataire que pour le propriétaire ont été démontrés.

Les articles 271 CO et suivants protègent le locataire de la contrainte, prévoyant la possibilité d'annulation du congé.

22 cantons suisses ne connaissent pas de législation analogue à la LDTR et n'ont pas de problème de rétrécissement de leur parc locatif.

Aucune unité de logement n'est créée ni soustraite.

Le locataire devenu propriétaire habitera son logement.

Une vente de l'ensemble de l'immeuble entraînerait des conséquences néfastes pour le locataire car le propriétaire disposerait alors en effet d'un motif de résiliation du bail.

C'est pour toutes les raisons rappelées en conclusion de ce rapport que la commission, dans sa majorité, vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'adopter le PL 11408.

Catégorie : libre

Annexes

- « PL 11408. Plus de liberté pour les locataires ! »
Présentation de M. Ronald Zacharias. Octobre 2014.
- Dossier de pièces de M. Dov Gabbai. Novembre 2014.

Projet de loi (11408)

modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20) (*Plus de liberté pour les locataires*)

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

Art. 1 Modification

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 :

Art. 39, al. 3 (abrogé) et al. 4, let e (nouvelle)

- e) est acquis par un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins. Dans ce cas, les locataires restant dans l'immeuble doivent également obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

PL 11408 Plus de liberté pour les locataires!
(en traitement par devant la Commission du logement du Grand Conseil)

**Plan financier d'acquisition, de financement et d'exploitation d'un
appartement loué**

***(par le locataire en place, après plus de trois ans d'occupation
effective)***

Le cas (réel) de M. 'ALVAREZ' (nom fictif) locataire depuis **plus de 3 ans** d'un appartement de **4,5 pièces**, au 4^{ème} étage d'un immeuble situé aux Eaux-Vives, de **82 m2 PPE**, pour un loyer mensuel de **CHF 1'692.- (loyer annuel: CHF 20'304.-)**, plus charges et téléverseau. **Bâtiment construit dans les années '30, de belle facture, bien entretenu (aux normes) pas de gros travaux à entreprendre sur les cinq prochaines années.**

Acquisition

Prix d'achat, CHF 6'000.-/m2 PPE:

CHF 492'000.-

Frais de transfert et de cédules

hypothécaires, avec rabais 'Casatax':

CHF 7'000.-

Total:

CHF 499'000.-

(Selon expertise, prix du marché, si vendable 'vacant': **CHF 738'000.-** / Acquisition par le locataire à **67%** de la valeur marchande, délai de réalisation moyen de 6 mois).

Financement

Fonds propres ⁽¹⁾ 10% au comptant/ 3 ^{ème} pilier ^(FINMA) :	CHF 49'200.-
Fonds propres ⁽²⁾ 10% au comptant/ 2 ^{ème} /3 ^{ème} pilier :	CHF 49'200.-
Fonds propres ⁽³⁾ (divers frais liés):	CHF 7'000.-
Total fonds propres (minima) : (prêts personnels exclus, donations: ok)	CHF 105'400.-
Crédit hypothécaire 80% (ATF s/ 10 ans):	CHF 393'600.-
Total:	CHF 499'000.-

(Valeur de gage, selon expertise: CHF 713'400.-/ Prêt accordé sur 80% du prix de vente, et non pas de la valeur de gage).

Exploitation

Intérêts hypothécaires: CHF 7'872.-

(ATF 10 ans à 2%)

CHF 4'990.-

Charges de copropriété:

(fonds de rénovation inclus)

CHF 12'862.-

Total:

Soit CHF 1'072.- / mois (hors charges et télé réseau)

(Ancien loyer: CHF 1'692.- / mois, soit une économie de CHF 620.- / mois (36,6%!)

Obligation d'amortir la dette en **CHF 364.- / mois** (épargne forcée). Nouvelles dispositions imposées par la FINMA, dès le 1.9.2014: Revenir au 2/3 de la valeur de nantissement/ prix en 15 ans (linéaire), sous réserve de conditions bancaires + strictes.

Taux théorique: env. 5% / charges: 1% à 1,25% / amortissement: *cf. supra*.

Total: env. 7,25% qui ne doit pas dépasser le 33% du revenu brut (couple si codébiteur). En l'espèce, revenu brut minimum couple exigé: **CHF 87'418.-**

Intervalle de conversion (locataire-propriétaire)

Les conversions vont s'opérer dans le cadre d'un intervalle de 'raison économique' :

1. **Si loyer très peu élevé: Pas de réelle raison économique à l'acquisition par le locataire***. Pas de danger pour les logements qui 'par le loyer ou type correspondent au besoin prépondérant de la population'. En tout état, avec env. 85% de locataires, 'il y a de la marge'. Pas de problème dans les cantons où une législation du type LDTR est inexistante. La proportion peu élevée de propriétaires, témoignant d'un parc locatif important, est la règle. Moyenne suisse: 38% de propriétaires de leur logement.
2. **Si loyer très élevé: Peu d'incitation à vendre par le propriétaire bailleur.**

* Toute résiliation pour motifs économiques, en vue de vente, est exclue car tout arrangement promesse de vente/ bail est considéré comme un détournement du but de la loi. Dès lors, si pareille résiliation était opérée, et considérée comme non-abusive, le locataire ne pourrait acquérir qu'au terme d'une occupation effective de plus de 3 ans et que dans la mesure où il le souhaite librement (pas de garantie d'achat pour le bailleur). De plus, des prolongations de bail ne manqueraient pas d'être accordées. Fixation du nouveau loyer selon la méthode absolue.

Dès lors, la protection du locataire est assurée.

Conclusion

La question n'est pas 'devenir propriétaire, mais à quel prix?', mais 'rester locataire, à quel coût (d'opportunité)?'

L'occasion est historique pour un locataire de pouvoir se porter acquéreur de son logement à des conditions particulièrement avantageuses, avec une visibilité à long terme.

Sur le plan fiscal, déductibilité des intérêts et charges. De plus cet instrument de protection sociale a prouvé être beaucoup plus efficace que le rendement des caisses de pensions dont les taux de conversion sont plutôt orientés à la baisse.

Aucune contrainte ne peut être exercée afin de le pousser à acquérir. Son désir d'acquisition doit pouvoir être librement exprimé, et 'de lege lata', c'est précisément le cas. Le PL 11408 vient renforcer cette protection pour les autres locataires.

Aucune unité de logement n'est créée ou soustraite au parc locatif existant, c'est le titre d'occupation qui change. Le propriétaire acquéreur peut mettre son bien en location, cas échéant.

Pourquoi l'en priver?

Projection formalisée (sur 10 ans)

$L_T = L_P + L_L$ (parc locatif)

$L_L = k_1 \cdot L_T$ ($k_1=0,83$) 2013

$L_T = 223'000$ logements (OCSTAT 2013) dont $L_L = 185'090$ unités

Estimation vente aux locataires en place, soit 1'050 unités/ an (première estimation (optimiste) des milieux immobiliers).

L_T (2025) = 238'000 unités (1'500 unités additionnelles nettes/ an)

Hypothèse k_1 invariant '*ceteris paribus*', **hormis vente aux locataires**, on aura:

$L_L = 197'540$ unités sous imputation de 10'500 unités aliénées, horizon 2025, soit 187'040 unités.

Dès lors, $k_2 = 0,79$ (2025)!

Sachant que les unités 'bas loyers' ne seront pas acquises et qu'une proportion des unités acquises seront mises, après occupation, sur le marché de la 'location' en partant d'un loyer diminué, peindre le diable sur la muraille...

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/211/2007-DCTI

ATA/244/2007

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 15 mai 2007

dans la cause

Monsieur A _____

Monsieur B _____

Madame et Monsieur C _____

Madame D _____ et Monsieur D _____

X _____ S.A

Monsieur E _____

Madame et Monsieur F _____

Madame G _____

Monsieur H _____

Y _____ Sàrl

Z _____ S.A.

représentés par Monsieur H _____, mandataire

contre

procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR (ATA/852/2004 du 2 novembre 2004, et la jurisprudence citée).

4. a. En l'espèce, aucun des motifs prévus à l'article 39 alinéa 4 LDTR ne permet d'autoriser l'opération litigieuse, ce que les parties ne contestent pas.

Afin de déterminer si l'opération est autorisable, il est dès lors nécessaire de procéder à une pesée des intérêts publics et privés en présence, selon les jurisprudences précitées.

S'agissant des intérêts privés, les recourants font d'une part valoir l'intérêt qu'ils ont à s'organiser selon les liens relationnels qui les unissent et, d'autre part, celui de limiter les engagements de codébiteurs solidaires, afin de diminuer les risques.

Ces deux intérêts donnent à la requête un poids certain. A cet égard, le fait qu'un certain nombre des copropriétaires soient actifs sur le marché de l'immobilier ne saurait modifier cette appréciation, dès lors que ce genre d'activité revêt précisément des risques financiers.

En revanche, le tribunal retiendra que les recourants ont acquis ce lot d'appartements durant l'année 2006 en pleine connaissance de cause. De plus, le risque financier qu'ils mettent en avant est de nature purement hypothétique et lié à l'opération qu'ils ont entreprises. A cet égard, la situation est différente de celle décrite dans l'ATA/852/2004 précité, où la division du lot était nécessaire pour dégager des fonds propres nécessaires à l'aménagement d'appartements dans les combles d'un autre immeuble.

- b. En ce qui concerne l'intérêt public consistant à conserver un parc immobilier locatif, force est d'admettre qu'il n'est pas non plus directement mis en danger; la division du lot en quatre ne modifiant pas, en soi, le caractère locatif des appartements. A cet égard, les critiques de l'Asloca selon lesquelles il s'agirait d'un processus visant à atteindre progressivement une individualisation des logements en question n'est à ce stade qu'un procès d'intention. Le département a d'ailleurs clairement relevé qu'il serait particulièrement attentif si une autorisation visant à diviser l'un ou l'autre des lots en appartements individuels était requise.

Cela dit, le fait de transformer un lot de quinze appartements en quatre lots de trois et quatre logements, n'est pas indifférent au regard de la LDTR. La commission a relevé à juste titre que, selon l'article 39 alinéa 3 LDTR, l'intérêt à l'acquisition de son logement par un locataire l'occupant effectivement depuis trois ans au moins est présumé l'emporter sur l'intérêt public à le garder dans le parc immobilier locatif, pour autant que 60% des locataires en place acceptent formellement la transaction.

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/914/2010-LDTR

ATA/569/2012

COUR DE JUSTICE**Chambre administrative****Arrêt du 24 août 2012**

dans la cause

[REDACTED] S.A.

représentée par la Régie Zimmermann S.A., mandataire

contre

ASLOCA ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

représentée par Me Romolo Molo, avocat

et

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
29 mars 2011 (JTAPI/296/2011)

atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 ss consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/355/2009 du 28 juillet 2009).

b. Au vu de la marge d'appréciation en sa possession, même si aucun des motifs d'autorisation prévus expressément par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit encore rechercher si l'intérêt public l'emporterait sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (Arrêt du Tribunal fédéral non publié 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, résumé *in* SJ 1999 II p. 287 ; ATA/255/2010 précité).

7. Dans le cas des immeubles d'appartements en PPE, la vente en bloc de ces derniers doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 précité consid. 2f ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007, et les références citées). Toutefois, même dans ce cadre, la vente en bloc de petits lots d'appartements augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et, partant, le risque d'atteinte au parc immobilier locatif protégé par la LDTR. Il y a donc lieu de privilégier une approche stricte de la protection conférée par cette loi à ce dernier si bien que, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 précité, consid. 3.3).
8. Les principes précités relatifs à l'application de la LDTR ont été confirmés par le Tribunal fédéral (Arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011 ; 1C_139/2011 ; 1C_141/2011 ; 1C_143/2011 précités), lequel a rejeté les recours dont il était saisi contre les quatre arrêts de la chambre de céans du 15 février 2011 rappelés dans le jugement du TAPI déféré.
9. L'appartement n° 3.04, objet de la présente procédure, comporte trois pièces. Il fait partie des catégories d'appartements pour lesquelles il y a pénurie au sens de l'ArAppart. Son aliénation est donc soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR).
10. La recourante produit une déclaration du locataire de l'autre unité d'habitation dont elle est encore propriétaire, qui donne son accord à la vente, prétendant avoir satisfait par-là à la présomption posée à l'art. 39 al. 3 LDTR. Toutefois, lorsque cette disposition légale se réfère à l'accord de 60 % des locataires en place, il s'agit de l'ensemble des locataires habitant le bâtiment à la date de la vente et non pas des locataires des seuls appartements liés aux parts de PPE appartenant au requérant. La recourante soutient cette thèse de manière téméraire puisque la chambre de céans le lui a déjà rappelé (ATA/787/2002 du 10 décembre 2002). Comme elle ne justifie pas avoir l'accord du 60 % des autres locataires de l'immeuble, il est inutile d'examiner si les autres conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR sont satisfaites.

Emmanuelle Gaide
Valérie Défago Gaudin

La LDTR

**Démolition, transformation, rénovation,
changement d'affectation et aliénation
Immeubles de logements et appartements**

Loi genevoise et panorama des autres lois cantonales



Stämpfli Editions

L'art. 13 al. 3 lettre a RDTR se réfère à une succession. Cette disposition s'applique aux héritiers devenus propriétaires après le décès qui souhaitent liquider la succession. Selon le TA, elle n'est pas applicable pour régler une succession du vivant du propriétaire qui désire partager ses biens entre ses héritiers avant son décès, autrement dit pour anticiper un partage successoral. Selon les juges, une telle interprétation du RDTR créerait « un dangereux précédent », si bien que le partage successoral avant le décès devrait être traité dans le cadre de l'art. 13 al. 1 RDTR par une pesée des intérêts en présence.¹⁵⁵ Ainsi, d'autres circonstances que celles prévues par l'art. 13 al. 3 RDTR peuvent justifier que l'intérêt privé à l'aliénation l'emporte sur le maintien de l'affectation locative de l'appartement.

Exemples d'intérêt privé prépondérant permettant l'autorisation

- Immeuble en PPE depuis longtemps (mais pas depuis sa construction) dans lequel il ne reste qu'un nombre restreint d'appartements offerts à la location, alors que les autres appartements ont été vendus au gré d'un processus amorcé de longue date et très avancé. L'intérêt privé à parachever cette opération devant l'emporter.
- Immeuble constitué en PPE deux ans après sa construction, dont les appartements ont été répartis entre les associés promoteurs de la société en nom collectif propriétaires en 1984, trois des appartements ayant été attribués à l'un des promoteurs dont l'intérêt de vendre le troisième et dernier appartement (ayant déjà pu vendre les deux premiers) doit primer car cela lui permet de parachever sa promotion engagée de longue date.¹⁵⁷
- Acquéreur cherchant à acheter un appartement près de sa famille, représentant une charge mensuelle moins importante que le loyer qu'il payerait pour les appartements offerts en location sur le marché et lui donnant la garantie de pouvoir y rester (tout risque de résiliation de bail étant écarté en devenant propriétaire).¹⁵⁸
- Locataire en place depuis près de dix ans achetant le logement qu'il occupe à un prix non abusif, cet intérêt se conjuguant avec celui de la SIAI propriétaire à vendre ses appartements, même s'il s'agit du premier à vendre.¹⁵⁹
- Locataire qui habite son logement depuis plus de huit ans et dont la sœur et les parents habitent le même immeuble. A 36 ans, ce locataire a un in-

¹⁵⁵ ATA/490/2012 consid. 6.

¹⁵⁶ ATA 86.TP.31 consid. 7c, ATA 86.TP.236 consid. 7c, ATA 86.TP.237 consid. 7c.

¹⁵⁷ ATA 88.TP.696 consid. 6b.

¹⁵⁸ ATA 88.TP.696 consid. 6a.

¹⁵⁹ ATA 88.TP.718 consid. 6b.

intérêt qui coïncide avec celui de la collectivité à favoriser l'accès à la propriété, la SI propriétaire ayant aussi intérêt à continuer à vendre ses appartements en PPE.¹⁶⁰

- Locataire en place depuis une vingtaine d'années souhaitant acquérir son logement dans un dessin n'apparaissant pas spéculatif, sans menace aucune d'acheter ou partir et à un prix librement consenti inférieur au prix du marché.¹⁶¹
- Locataires souhaitant acheter leur logement qu'ils ont tout quelques semaines avant la demande d'autorisation de vente, leur persistance dans la procédure ayant duré six ans démontrant leur volonté de continuer à vivre dans leur logement, et non pas d'entreprendre une opération spéculative.¹⁶²
- Locataire qui a habité 18 ans l'appartement, dont la mère loge dans le même immeuble et qui souhaite une meilleure garantie de conserver son logement en devenant actionnaire-locataire plutôt que de rester locataire.¹⁶³
- Locataire qui habite depuis 8 ans l'appartement, y a installé sa famille, a créé des liens de voisinage, dont le fils aîné est scolarisé à proximité, et devant enfin être traité sur pied d'égalité avec deux autres locataires ayant sollicité l'autorisation d'acquérir leur appartement trois semaines après lui en étant dans une situation semblable à la sienne et qui ont reçu leur autorisation.¹⁶⁴
- Appartement acquis par un adjudicataire lors d'enchères forcées sans que l'office des poursuites ne demande l'autorisation d'alléner (*ci-dessus* 2.6) et ne pouvant partir pas se prévaloir de cette acquisition pour voir la revente autorisée (*ci-après* 5.2.3) mais dont la confiance en ce que l'office avait pris les mesures permettant d'assurer le respect de la LDTR justifie l'autorisation.¹⁶⁵
- Immeuble en PPE depuis 1985 appartenant en copropriété simple à un père et ses deux fils, que ceux-ci partagent en trois lots (blocs) distincts qu'ils attribuent ensuite à chacun d'entre eux dans le cadre d'un partage

¹⁶⁰ ATA 88.TP.790 consid. 7.

¹⁶¹ ATA 90.TP.491 consid. 2.3.

¹⁶² ATA 90.TP.294 consid. 4.

¹⁶³ ATA 91.TP.676 consid. 5 et 9.

¹⁶⁴ ATA A/2590/1992 consid. 9 et 11.

¹⁶⁵ ATA/707/1998 consid. 6b. A noter que la créancière-gagiste qui avait acquis plusieurs appartements du même immeuble lors des mêmes enchères n'a pas bénéficié de la pro-

de famille (succession par anticipation), cette opération n'ayant aucun caractère spéculatif au vu de la longue durée (10 ans) d'appartenance de l'immeuble dans la famille, les copropriétaires n'ayant pas cherché à vendre les appartements de l'immeuble, les fils (vivant au demeurant chacun dans l'immeuble) s'étant engagés à reprendre les baux en cours, et aucune autorisation individuelle n'ayant été délivrée, la constitution des blocs protégeant suffisamment les appartements loués.¹⁶⁶

- Immeuble constitué en SIAL lors de sa construction plusieurs années avant 1985, puis transformé en PPE en 2003, dont les copropriétaires de différents appartements sont également copropriétaires de plusieurs lots en commun (sous forme de société simple, les parts de chaque associé ne correspondant dès lors pas à des appartements), l'un des copropriétaires souhaitant quitter la société simple (qui est donc liquidée) et céder ainsi ses parts aux autres copropriétaires, aucun des appartements concernés ne sortant du marché locatif, les baux existants étant repris et l'opération ne représentant aucune « découpe » dans un but spéculatif.¹⁶⁷
- Copropriétaires de à la même famille se partageant les appartements d'un immeuble en trois blocs d'appartements suffisamment importants (blocs entre six et onze appartements) pour anticiper des problématiques de succession et non pour effectuer des opérations spéculatives.¹⁶⁸
- Propriétaire d'un bloc de cinq appartements et un bureau vendant ce dernier et quatre appartements au même acheteur, conservant le dernier appartement dans lequel il habite avec un droit de préemption en faveur de l'acheteur, permettant la reconstitution du bloc complet dans le futur, les baux des locataires étant repris par l'acquéreur, et la vente étant motivée par le besoin du propriétaire de se désendetter en vue de sa retraite, sans qu'il y ait un besoin d'assainissement.¹⁶⁹
- A notre avis, locataire n'ayant pas obtenu le quota de 60% d'approbation des locataires voisins (art. 39 al. 3 LDTR) (*ci-dessus* 4.6) au motif par exemple que ceux-ci sont jaloux de son acquisition et/ou ne l'apprécient pas.

¹⁶⁶ ATA/490/2012 consid. 6.

¹⁶⁷ ATA/115/2013 consid. 6. A notre avis, toutefois, les deux autorisations devaient être données en application de l'art. 39 al. 4 lettre a LDTR, si bien qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la pesée des intérêts de l'art. 39 al. 2 LDTR (comme semble le faire le TA, qui a peut-être tout simplement voulu démontrer que l'autorisation aurait aussi été accordée en application de cette dernière disposition) (*ci-dessus* 4.3.3).

¹⁶⁸ Arrêt du TF IC_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 4 annulant l'ATA/725/2012 consid. 8.



CHAMBRE ADMINISTRATIVE DE LA COUR DE JUSTICE COUR DE DROIT PUBLIC

Décision : [Année ▼] Procédure : [Année ▼] Résumé [] Recherche avancée
 Contenant les mots : [a/290/1992] dans les métadonnées Nouvelle recherche
 et les mots : [] dans les documents [Chercher]

Accueil et explications

Votre requête : [a/290/1992], 2 enregistrements trouvés

Affichage : 1 à 2 sur 2

RÉSULTATS

Décision non numérotée du 19.04.1994 cause No A/290/1992 - TPE

Descripteurs: DROIT PUBLIC DES

CONSTRUCTIONS; CONSTRUCTION ET INSTALLATION; AUTORISATION DE VENDRE; VENTE; EGALITE DE TRAITEMENT

Normes: LDTR.9 al.3

Résumé: L'intérêt privé du recourant à acquérir son logement est supérieur à l'intérêt public, dès lors qu'il y habite depuis 8 ans, qu'il y a installé sa famille, qu'il a trouvé des liens de voisinage, que son fils aîné est scolarisé à proximité et que le prix de vente de 275'000.-- Frs pour un appartement de 5 pièces, situé au premier étage à Meyrin, d'une superficie de 103 m2 et disposant d'un balcon n'apparaît pas comme excessif au regard des conditions actuelles du marché immobilier. De plus, le recourant doit être traité de manière égale à deux autres locataires acquéreurs, qui ont sollicité une autorisation pour acquérir un appartement trois semaines après lui, à savoir en octobre 1986, qui étaient dans une situation semblable à la sienne, qui ont suivi une procédure semblable et qui ont reçu leur autorisation définitive en 1993.

Décision non numérotée du 19.04.1994 cause No A/290/1992 - TPE

Descripteurs: DROIT PUBLIC DES

CONSTRUCTIONS; CONSTRUCTION ET INSTALLATION; PRESOMPTION; PESEE DES INTERETS; AUTORISATION DE VENDRE; VENTE

Normes: LDTR.9 al.3

Résumé: "L'art.9 al.3 LDTR introduit une présomption que l'intérêt privé du locataire acquéreur emporte sur l'intérêt public à préserver un parc locatif intact lorsque deux conditions cumulatives sont réunies :
a) 80 % des locataires doivent être désireux d'acquérir leur logement, et
b) les locataires restants doivent obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartements ou de partir.
Le TF dans son arrêt du 17.11.1993, dit (p.26) : "Il ne ressort nullement (de l'art. 9 al.3 LDTR) que le désir d'un locataire d'acquérir son logement ne puisse primer l'intérêt public que si les deux conditions légales sont réalisées. Le texte prévoit seulement que cette situation spécifique fait naître une présomption en faveur du locataire désirant acquérir son appartement; l'autorité doit alors, en principe, accorder l'autorisation, à moins que les circonstances ne justifient un renversement de la présomption légale. Il ne ressort pas non plus du texte qu'en dehors de cette situation, l'intérêt public doive être présumé le plus important. L'autorité n'est en tout cas jamais dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence". "



RECOMMANDÉ

82.mug
VA 12

ARRÊTÉ du 22 août 2014

Relatif à l'application de l'article 39 de la loi sur les
démolitions, transformations et rénovations de maisons
d'habitation, du 25 janvier 1996.

**LE DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT,
DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE**

Vu la requête en autorisation d'aliéner un appartement compris dans l'immeuble
sis 9, rue [REDACTED] sur la parcelle [REDACTED] feuille 8 de Genève, section Cité, adressée au
département en date du 30 avril 2014 par Me Claude TERRIER, notaire, pour le compte de
la société [REDACTED]

attendu que l'objet de l'aliénation comporte la copropriété pour 88 o/oo de la
parcelle mentionnée ci-dessus, soit le droit exclusif d'utilisation et d'aménagement de
principalement l'appartement n° 5.01 de 4 pièces au 2^{ème} étage;

attendu que l'immeuble dans lequel est compris l'appartement dont s'agit est
soumis au régime de la propriété par étages depuis mars 2010;

que la requérante a acquis l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement
considéré en août 2007 et qu'elle souhaite aujourd'hui revendre ce dernier;

que le processus de vente des appartements de l'immeuble en cause est
largement engagé, la requérante n'en possédant plus que deux, y compris l'appartement
dont s'agit, alors que l'immeuble en compte cinq au total;

que l'appartement concerné est actuellement loué à Monsieur et Madame [REDACTED]
[REDACTED], née [REDACTED] qui souhaitent aujourd'hui l'acquérir;

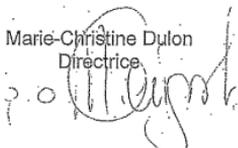
que le département, en vertu de son pouvoir d'appréciation et en application du principe de proportionnalité dans le cadre de la pesée des intérêts à laquelle il doit procéder dans chaque cas d'espèce, délivrera l'autorisation sollicitée, notamment dans la mesure où le dernier loyer de l'appartement, tel qu'il a été fixé, n'entre très largement pas dans une catégorie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population ;

vu, en droit, l'article 39 alinéa 2 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 et l'article 13 alinéa 1 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 29 avril 1996;

ARRÊTE

1. L'aliénation de l'appartement décrit ci-dessus, faisant l'objet de la requête déposée en date du 30 avril 2014 par Me Claude TERRIER, notaire, est autorisée au profit de Monsieur [REDACTED] et [REDACTED], née [REDACTED], selon les conditions prévues dans le projet d'acte joint à la requête précitée.
2. La présente autorisation est délivrée sans préjudice de celle prévue par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983, ou par son ordonnance d'exécution, du 1er octobre 1984.
3. L'appartement faisant l'objet de la présente autorisation est destiné à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative.
4. L'émolument administratif, qui comprend les frais entraînés par l'instruction de la requête, lié à la présente autorisation en application de l'article 18 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 29 avril 1996, est fixé à Frs 330.-.

Marie-Christine Dulon
Directrice



Annexe : bordereau n° 414003095

PILET & RENAUD

AGENCE IMMOBILIÈRE-DEPUIS 1872

PILET & RENAUD SA

H. 2.50

bail à loyer

Appartements, conditions particulières

3

Baillieur	[REDACTED] SA
Propriétaire de l'immeuble	Rue [REDACTED] GENEVE
Représenté par	PILET & RENAUD S.A. Boulevard Georges-Favon 2 - 1204 Genève désignée ci-après par "le bailleur"
Locataire	Monsieur [REDACTED] [REDACTED] 1206 GENEVE
Colocataire	[REDACTED] Solidairement responsables désignés ci-après par "les locataires"
Objet de la location	Logement N° 5.01 de 4 pièce(s) au 2ème étage sis dans l'immeuble Rue [REDACTED] GENEVE
Destination des locaux	Habitation privée exclusivement
Dépendances	Cave, mise à disposition gratuitement et à bien plaisir
Durée du bail	9 mois (neuf mois)
Début du bail	Le 1er mai 2014
Fin du bail	Le 31 janvier 2015 - TERME FIXE NON RENOUELABLE
Délai de résiliation	Aucun
Renouvellement	Sans renouvellement (voir clauses additionnelles)

Nature des montants dus	Annuel CHF	Trimestriel CHF	Mensuel CHF
Loyer	72'000.00	18'000.00	6'000.00
Prov. chauffage/eau chaude	2'400.00	600.00	200.00
Total	74'400.00	18'600.00	6'200.00

Garanties : Conformément à l'article 2 des Conditions générales et règles et usages locatifs, le locataire s'engage à fournir au bailleur une garantie de CHF [REDACTED].

Les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2010) et les clauses additionnelles qui font partie intégrante du présent bail.

Fait à Genève en deux exemplaires, le 30 avril 2014

Les locataires

Le bailleur
PILET & RENAUD SA



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office cantonal du logement et de la planification foncière

RECOMMANDE

82.mug
VA 12

ARRÊTÉ du 10 juin 2014

Relatif à l'application de l'article 39 de la loi sur les
démolitions, transformations et rénovations de maisons
d'habitation, du 25 janvier 1996.

**LE DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT,
DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE**

Vu la requête en autorisation d'aliéner un appartement compris dans l'immeuble sis [redacted] avenue Eugène-Pittard, sur la parcelle [redacted] feuille 78 de Genève, section Plainpalais, adressée au département en date du 2 juin 2014 par Me Claude TERRIER, notaire, pour le compte de Monsieur [redacted];

attendu que l'objet de l'aliénation comporte la copropriété pour 99 o/oo de la parcelle mentionnée ci-dessus, soit le droit exclusif d'utilisation et d'aménagement de principalement l'appartement n° 4.01 de 5 pièces au 1^{er} étage, avec loggia;

que le requérant a acquis la parcelle dont s'agit, en mars 1983, et qu'il a fait construire l'immeuble en cause ;

attendu que le requérant a, par la suite respectivement en décembre 2009, soumis l'immeuble dans lequel est compris l'appartement dont s'agit au régime de la propriété par étage ;

que le requérant n'est propriétaire aujourd'hui plus que de neuf appartements sur les dix que compte l'immeuble dont s'agit ;

qu'ainsi le changement d'affectation dudit immeuble a déjà été entamé ;

que, par ailleurs, Monsieur [REDACTED] a pris un nouveau domicile en dehors du canton ;

que l'appartement concerné est destiné à l'habitation personnelle des acquéreurs, Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] qui l'occupent déjà comme locataires en place depuis le 1er avril 2011, soit depuis trois ans, et qui souhaitent en devenir propriétaire ;

que plus de 60 % des locataires en place ont accepté formellement cette acquisition, tout en obtenant la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir ;

qu'en conséquence, au vu des pièces et des explications fournies au département, dans le cadre de la pesée d'intérêts à laquelle celui-ci doit procéder dans chaque cas, il se justifie d'autoriser l'aliénation de l'appartement n° 4.01 sis dans l'immeuble 32, avenue Eugène-Pittard en faveur de Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] en application de l'article 39 alinéa 3 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 ;

que le prix de vente total a été fixé à Frs 1'470'000.--;

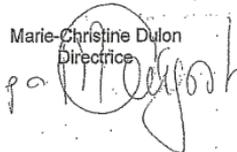
vu, en droit, l'article 39 alinéa 3 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 et l'article 13 alinéas 1, 2 et 3 lettre c) du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 29 avril 1996;

ARRÊTE

1. L'aliénation de l'appartement décrit ci-dessus, faisant l'objet de la requête déposée en date du 2 juin 2014 par Me Claude TERRIER, notaire, est autorisée au profit de Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]
2. La présente autorisation est délivrée sans préjudice de celle prévue par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983, ou par son ordonnance d'exécution, du 1er octobre 1984.

3. L'appartement faisant l'objet de la présente autorisation est destiné à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative.
4. L'émolument administratif, qui comprend les frais entraînés par l'instruction de la requête, lié à la présente autorisation en application de l'article 18 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 29 avril 1996, est fixé à Frs 330.-.

Marie-Christine Dulon
Directrice



Annexe : bordereau n° 414002050

EN FAIT

1. Par arrêté du 6 juillet 2012 [REDACTED], le département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'urbanisme (ci-après: le DU) a autorisé la S.I. [REDACTED] à vendre à [REDACTED] l'appartement n° 3.02 de 3 pièces au rez supérieur de l'immeuble sis [REDACTED] avenue de Champel, sur la parcelle n° [REDACTED] feuille 72, Ville de Genève, section Plainpalais, en application de l'art. 39 al. 3 de 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 (LDTR - L 5 20).

Le DU indiquait que l'immeuble dans lequel était compris l'appartement était soumis au régime de la propriété par étages depuis septembre 2009; la requérante avait acquis l'appartement considéré en mai 1958 et qu'il était destiné à l'habitation personnelle du futur acquéreur, [REDACTED] qui l'occupait déjà en tant que locataire depuis le 1^{er} avril 2009, soit depuis plus de trois ans. Par ailleurs, 66% des locataires en place avaient accepté formellement cette acquisition tout en obtenant la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur logement ou de partir. La S.I. [REDACTED] était propriétaire de treize appartements dans l'immeuble en cause, y compris celui qui faisait l'objet de la requête susvisée et huit locataires en place avaient donné formellement leur accord à l'opération projetée.

2. Cette autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle du [REDACTED] 2012.

des pures considérations économiques ou de convenance.

14. Par courrier du 28 février 2013, le DU a transmis au tribunal de nouvelles observations sur le dossier. Le présent dossier diffèrait de celui qui avait conduit à l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 janvier 2013 du fait que c'était le locataire qui avait entrepris les démarches en vue de l'acquisition de l'appartement - le propriétaire n'ayant à aucun moment encouragé l'opération de vente - et le locataire souhaitait acquérir ce logement pour lui permettre d'être prêt de l'hôpital où il devait suivre des traitements médicaux.

Depuis septembre 2009 l'appartement était soumis au régime de la PPE et en mains de l'intimée depuis 1958; une seule vente d'un appartement avait été autorisée en avril 2010, ce qui démontrait qu'il ne s'agissait pas d'une situation de vente "à la découpe". Ainsi, dans le cadre de la pesée des intérêts à laquelle le département avait procédé, celui [REDACTED] l'emportait sur l'intérêt public, aucune circonstance n'étant à même de justifier un renversement de la présomption instaurée par l'art. 39 al. 3 LDTR.

Le DU maintenait donc son autorisation de vente.

Annexe 1 (5/1)...

4.

APPARTEMENTS

BAIL À LOYER A TERME FIXE**CONDITIONS PARTICULIERES**

Immeuble : Avenue de Champel - 1206 Genève
 Bailleur : S.I. [redacted] propriétaire, représentée par JEAN SIMONIN SA, Agence immobilière - Rue Le Corbusier 10 - Case postale 125 - 1211 Genève 17.

Locataire(s) : Monsieur [redacted] demeurant actuellement route de [redacted] 1227 Carouge.

Objet de la location : Un appartement de 3 pièces lot no 3.02 situé au rez de chaussée.

Destination des locaux : A l'usage d'habitation exclusivement

Dépendances : Servitude du jardin

Durée du bail : Trois ans et six mois non renouvelable

Début : 01.04.2009 Fin : 30.09.2012

Renouvellement selon article 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs.

du 01.04.2009 au 30.09.2012

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer	10'950.00	2'737.00	912.00
Provisions chauffage / eau chaude	1'800.00	450.00	150.00
TOTAL	12'750.00	3'187.00	1'062.00

du au

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer			
Provisions chauffage / eau chaude			
TOTAL			

du au

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer			
Provisions chauffage / eau chaude			

MS
[Signature]

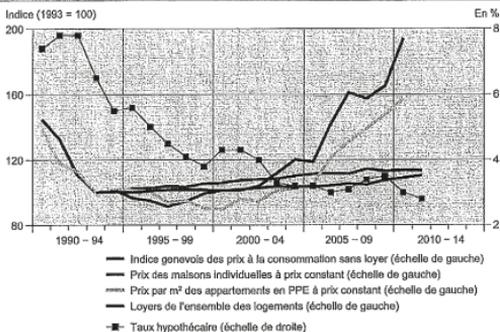
Mme G [REDACTED] :

Le département ignorait que la société immobilière [REDACTED] S.A. avait transféré son siège à Fribourg sous une nouvelle raison sociale, la société [REDACTED] SA, cette dernière inscrite le 30 avril 2013 étant en liquidation depuis le 11 novembre 2013 selon les informations ressortant du registre du commerce de Fribourg. Le département n'avait en effet pas de raison de faire de vérifications.

Le département n'a pas non plus actualisé la situation de l'immeuble en consultant le registre foncier dont il ressort qu'il y aurait désormais plusieurs propriétaires outre [REDACTED] SA en liquidation et la famille [REDACTED]

Nous entreprendrons les vérifications nécessaires.

Evolution de la valeur médiane des maisons individuelles (1) et des appartements en PPE
 Indice genevois des prix à la consommation, indice des loyers (2) et taux hypothécaires, depuis 1990
 G - 13
 Canton de Genève
 Chiffres annuels



(1) Y compris le terrain. Sans les parts de copropriété.
 (2) Loyer en mai de chaque année, sans charges ni location éventuelle du garage, surtaxes, allocations ou subventions HM (habitation mixte) non comprises.
 Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières / Statistique cantonale des loyers / Indice des prix à la consommation

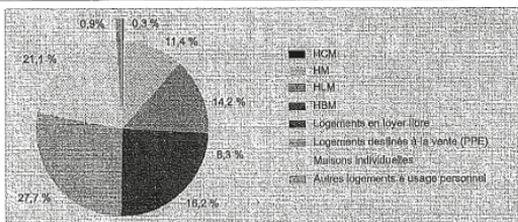
5.3 Catégorie de logements

En 2011, les logements subventionnés représentent 9 % des logements recensés dans le canton ; les maisons individuelles 11 %. Le reste (80 %) se compose d'appartements à loyer libre ou en PPE.

Parmi les quelque 16 700 logements mis sur le marché depuis le début des années 2000, les maisons individuelles et les logements subventionnés sont « surreprésentés » en regard du parc de logements. Ils représentent, respectivement, 21 % et 34 % des logements construits. Il faut noter qu'en zone de développement,

une partie des logements construits doivent être des logements subventionnés. Malgré cela, la part des logements subventionnés dans l'ensemble du parc de logements est en recul. En effet, le parc des anciens logements subventionnés se réduit du fait que la durée du subventionnement est limitée dans le temps. Les logements subventionnés construits ne compensent pas les pertes. Globalement, la moitié des logements mis sur le marché entre 2000 et 2011 sont destinés à la location : pour un tiers, il s'agit de logements subventionnés et, pour un petit cinquième, de logements à loyer libre. L'autre moitié est destinée à la vente : appartements en PPE (28 %) et maisons individuelles (21 %).

Répartition des logements neufs construits, entre 2000 et 2011, selon la catégorie
 G - 14
 Canton de Genève
 En %



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Nombre de ventes d'appartements en PPE, dans le canton de Genève, depuis 1990 (1)

Totaux annuels

Unité

G 05.05.10

Notes (1) Dès 2009, y compris les adjudications, non prises en compte auparavant.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Date de mise à jour : 11.02.2014

	Nombre de ventes d'appartements
1990	282
1991	402
1992	298
1993	388
1994	397
1995	432
1996	599
1997	578
1998	588
1999	691
2000	968
2001	1'005
2002	1'066
2003	1'030
2004	1'143
2005	1'321
2006	990
2007	987
2008	954
2009	1'025
2010	1'237
2011	961
2012	1'077

©OCSTAT

Prix moyen des appartements en PPE, dans le canton de Genève, depuis 1990

Moyennes annuelles

Unité En franc par m²**G 05.05.11**

Notes (1) Dès 2009, y compris les adjudications, non prises en compte auparavant.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

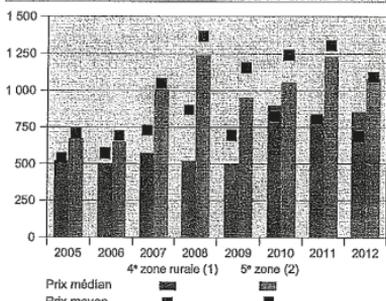
Date de mise à jour : 11.02.2014

	Prix moyen
1990	4'655
1991	4'273
1992	4'208
1993	3'931
1994	4'077
1995	4'008
1996	3'990
1997	3'825
1998	3'870
1999	3'746
2000	3'816
2001	4'098
2002	4'132
2003	4'433
2004	4'635
2005	4'960
2006	5'925
2007	6'213
2008	6'909
2009	7'195
2010	7'821
2011	8'203
2012	8'950

©OCSTAT

La valeur médiane des prix par m² des terrains en 5^e zone se fixe à 1 082 francs (valeur moyenne : 1 094 francs). Elle est inférieure à celle de 2011 (1 233 francs), mais dépasse la barre des 1 000 francs pour la cinquième fois après 2007, 2008, 2010 et 2011. En 4^e zone rurale, le prix médian par m² s'élève à 855 francs (valeur moyenne : 688 francs) et à 8 francs en zone agricole (valeur moyenne : 18 francs).

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2005
Chiffres annuels, en franc par m² Canton de Genève



(1) Zone où il y a la possibilité de bâtir des maisons d'habitation dont le rez-de-chaussée peut être utilisé pour des activités rurales.
(2) Zone où il y a la possibilité de bâtir des villas (maisons à 1 ou 2 logements).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Appartements en propriété par étage (PPE)

Comme chaque année, les transactions portant sur les appartements en propriété par étage (PPE) sont les plus nombreuses. En 2012, 1 077 ventes sont enregistrées, soit 56 % de l'ensemble des transactions prises en considération.

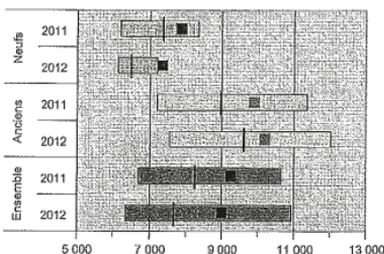
Trois communes du canton rassemblent plus de 60 % des ventes d'appartements en PPE : Genève (451 appartements), Lancy (114) et Thônex (101).

Le prix médian au m² des appartements se fixe à 7664 francs (prix moyen : 8 950 francs). Il se remplit de 7 % par rapport à 2011. Cependant, en francs constants, le prix médian au m² a doublé entre 2000 et 2011.

Le prix médian des 448 appartements neufs vendus se fixe à 6 483 francs (7 348 francs en 2011) et celui des 629 appartements anciens à 9 615 francs (8 984 francs en 2011).

L'écart entre les prix de l'ancien et du neuf, qui variait entre 22 % et 37 % en faveur de l'ancien, entre 2007 et 2011, augmente considérablement en 2012, atteignant 48 %.

Décomposition des prix et prix moyen par m² des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2011 et 2012 (1)
Chiffres annuels, en franc Canton de Genève

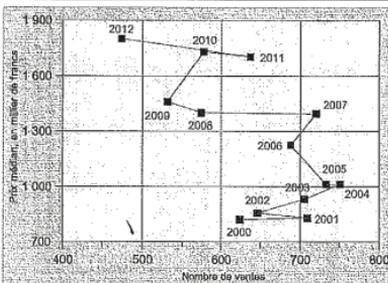


(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Maisons individuelles

En 2012, 474 transactions portant sur des maisons individuelles (y compris le terrain) sont réalisées. Leur nombre diminue nettement par rapport à 2011 (637) et atteint le niveau le plus bas depuis 1996 (469). Tant pour les ventes de maisons individuelles neuves (58) que pour celles de maisons individuelles anciennes (416), il s'agit des valeurs les plus basses depuis 2004, date de la distinction entre ces deux types d'objets dans la statistique.

Nombre de ventes et prix médian des maisons individuelles, depuis 2000 (1)
Chiffres annuels Canton de Genève



(1) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Les ventes de maisons individuelles sont les plus nombreuses dans les communes de Vernier (45), Collonge-Bellerive (37) et Versoix (32).

Le prix médian se fixe à 1,800 million de francs (prix moyen : 2,830 millions de francs), soit un montant similaire à celui de 2011². Comme pour les appartements, il est plus bas lorsque la maison est neuve (1,690 million de francs) que lorsqu'elle est ancienne (1,807 million de francs), notamment à cause de la différence de surface moyenne de la parcelle sur laquelle la maison est sise : 520 m² pour les maisons neuves, contre 1 174 m² pour les maisons anciennes³.

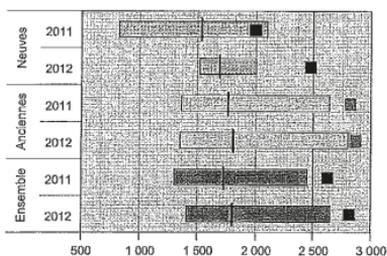
² Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

³ Parts de copropriété exclues.

Dispersion des prix et prix moyen de ventes des maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2011 et 2012 (1) (2)

Chiffres annuels, en franc

Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

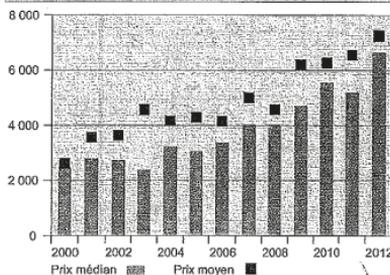
Autres types de bâtiments

En 2012, les ventes de bâtiments à plusieurs logements (94), de bâtiments mixtes (47)⁴ et de bâtiments commerciaux, administratifs ou industriels (50) représentent une somme de 1,526 milliard de francs, soit un tiers de la valeur totale des transactions.

Prix médian et moyen des ventes de locaux en PPE, depuis 2000

Chiffres annuels, en franc par m²

Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Le nombre de transactions réalisées pour des locaux commerciaux en PPE (55) redescend par rapport au chiffre élevé de 2011 (79). En revanche, le prix médian par m² connaît une forte hausse et atteint le niveau le plus haut jamais enregistré : 6646 francs. Il en va de même pour le prix moyen par m², qui atteint 7257 francs.

⁴ Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.

COMPLÉMENT D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine des transactions et des prix de l'immobilier peuvent être consultés sur le site Internet : http://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=05_05

COURTAGE

En 2012, pour 10 % des transactions, il n'a pas été possible de déterminer si l'opération a été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier ou non. Ces transactions sont donc exclues des résultats qui suivent.

Plus de la moitié des transactions (54 %) sont effectuées par l'intermédiaire d'un courtier et représentent 59 % de la valeur totale des transactions réalisées. Les objets échangés par l'intermédiaire d'un courtier ont donc dans l'ensemble un prix plus élevé que les autres.

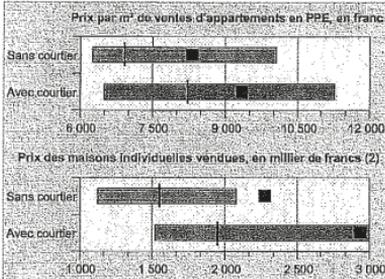
En 2012, lors de l'échange d'appartements en PPE, il est fait appel à un courtier dans 59 % des cas. Le prix médian par m² est alors de 8239 francs (prix moyen : 9279 francs), plus élevé de 19 % que lorsque la vente s'effectue sans l'intervention d'un courtier (6925 francs ; prix moyen : 8267 francs).

Pour les ventes de maisons individuelles, les courtiers interviennent également dans 59 % des cas. Le prix médian est alors de 1,950 million de francs (prix moyen : 2,944 millions de francs), contre 1,550 million de francs lorsque la vente est effectuée sans l'intermédiaire d'un courtier (prix moyen : 2,282 millions de francs).

Dispersion des prix et prix moyen des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2012 (1)

Chiffres annuels

Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Quantiles principaux du salaire mensuel brut standardisé, rapports interquantiles et proportion de bas salaires, depuis 2000 (1)

T 03.04.1.3.01

En franc ou rapport

Secteur privé - Canton de Genève

	2000	2002	2004	2006	2008	2010
<i>Quantiles principaux, en franc</i>						
D1	3'619	3'754	3'928	3'976	4'043	4'132
Q1	4'500	4'713	4'860	4'933	5'164	5'159
Médiane (D5 ou Q2)	5'714	6'062	6'219	6'350	6'601	6'775
Q3	7'688	8'305	8'579	8'834	9'586	9'636
D9	11'145	12'079	12'381	13'000	14'415	14'417
<i>Rapports interquantiles</i>						
D9/D1	3.08	3.22	3.15	3.27	3.57	3.49
D5/D1	1.58	1.61	1.58	1.60	1.68	1.64
D9/D5	1.95	1.99	1.99	2.05	2.12	2.13
Q3/Q1	1.71	1.76	1.77	1.79	1.86	1.87
Q2/Q1	1.27	1.29	1.28	1.29	1.32	1.31
Q3/Q2	1.35	1.37	1.38	1.39	1.41	1.42
<i>Proportion de bas salaires, en %</i>						
Selon le seuil de 2/3 du salaire médian	15.1	15.6	15.4	15.9	18.2	18.5

(1) Salaire standardisé à 40 heures de travail par semaine. Pour une définition complète du salaire et plus de détails sur le calcul de la proportion de bas salaires, voir la méthodologie :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/03/03_04/methodologie.asp

Source : Office fédéral de la statistique - Enquête sur la structure des salaires

Date de mise à jour : 06.03.2012

Tableaux contenant l'ensemble des contribuables enregistrés à l'Administration fiscale, sans la sélection opérée par l'OCSTAT

**Nombre et répartition des contribuables personnes physiques imposés au barème ordinaire,
selon la classe de fortune brute, en 2010 (1)**

T 20.02.2.01

Situation au 31 décembre

Canton de Genève

Classe de fortune brute, en franc	Taxations (2)		Fortune brute (3)		Fortune imposable	
	Nombre	En %	En franc	En %	En franc	En %
Sans fortune brute	78'204	30.5	-	-	-	-
1 - 25 000	58'210	22.7	488'227'290	0.4	1'824'910	0.0
25 001 - 50 000	16'843	6.6	608'176'234	0.6	3'649'621	0.0
50 001 - 75 000	9'423	3.7	579'769'754	0.5	1'704'044	0.0
75 001 - 100 000	6'730	2.6	585'209'018	0.5	21'377'647	0.0
100 001 - 200 000	16'495	6.4	2'387'142'982	2.2	469'890'359	1.0
200 001 - 300 000	9'995	3.9	2'477'018'153	2.2	758'223'574	1.6
300 001 - 400 000	7'621	3.0	2'654'361'779	2.4	923'878'658	1.9
400 001 - 600 000	12'005	4.7	5'956'011'903	5.4	1'957'240'586	4.1
600 001 - 800 000	9'530	3.7	6'624'961'228	6.0	1'948'757'297	4.0
800 001 - 1 000 000	6'935	2.7	6'204'978'750	5.6	1'906'322'436	4.0
1 000 001 - 1 200 000	4'696	1.8	5'131'932'332	4.6	1'716'335'891	3.6
1 200 001 - 1 500 000	4'767	1.9	6'383'944'124	5.8	2'342'803'591	4.9
1 500 001 - 3 000 000	9'018	3.5	18'666'793'378	16.9	8'067'083'675	16.7
3 000 001 - 5 000 000	2'946	1.1	11'243'920'235	10.2	5'807'953'554	12.1
5 000 001 - 10 000 000	1'871	0.7	12'700'062'717	11.5	6'906'630'395	14.3
Plus de 10 000 000	1'086	0.4	27'682'919'537	25.1	15'350'776'752	31.9
Total	256'375	100.0	110'374'829'414	100.0	48'184'453'190	100.0

(1) Les données utilisées correspondent à la situation des taxations au 31 janvier 2013 pour l'année fiscale 2010. En raison du processus de taxation qui prend plusieurs années pour notifier l'ensemble des contribuables, certains d'entre eux, en particulier ceux qui ont des revenus ou une fortune élevés, peuvent ne pas être inclus dans les résultats.

(2) Le nombre de taxations ne correspond pas exactement au nombre de contribuables car un contribuable peut être taxé plusieurs fois.

(3) Contrairement à la fortune imposable, la fortune brute comprend aussi bien les éléments localisés dans le canton de Genève que dans d'autres cantons ou à l'étranger.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour : 28.11.2013

Date de dépôt : 24 février 2015

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'auteur de ce projet de loi et ses cosignataires prétendent en substance vouloir favoriser l'accession à la propriété des locataires en place, ce pour leur bien et leur plus grand bonheur !

Ce projet de loi peut certes paraître alléchant pour ces derniers au premier abord, mais ne constitue qu'un piège destiné à servir le seul profit des propriétaires-bailleurs.

Il s'agit d'une attaque frontale contre la LDTR et d'un démantèlement de la protection contre les congés-vente.

Permettre de vendre un appartement locatif dans n'importe quel immeuble locatif constitue une grave atteinte à la politique de protection du parc locatif de logements mise en place par la LDTR et maintes fois confirmée par le Tribunal fédéral, au nom de l'intérêt public en jeu.

Ce projet de loi a pour objectif réel de favoriser les intérêts des propriétaires actuels des immeubles locatifs dans lesquels sont situés les appartements visés, pour leur permettre d'obtenir d'énormes profits en les vendant individuellement.

Ces propriétaires pourront en effet bénéficier de gains nettement supérieurs à ceux qu'ils obtiendraient en vendant l'immeuble dans son entier.

Monsieur Zacharias a d'ailleurs admis en commission que les plus-values réalisées par les propriétaires pouvaient aller jusqu'à 50 % par rapport au prix de vente qu'ils en retireraient en vendant l'immeuble en bloc. Ce chiffre est certainement bien en dessous de la réalité !

L'auteur et ses cosignataires se sont par ailleurs bien gardés d'expliquer en commission qu'un même projet de loi avait déjà été déposé en 2002 et qu'il avait été refusé en votation populaire en 2004.

Il s'agit du PL 8660, qui prévoyait l'abrogation de l'art. 39 al. 3 et l'ajout d'une lettre e) à l'art. 39 al. 4 LDTR :

e) est librement acquis par le locataire en place depuis au moins deux ans pour y maintenir son domicile, les personnes faisant ménage commun avec lui bénéficiant, avec l'accord du locataire, du même droit aux mêmes conditions.

Même si la disposition proposée par le PL 11408 n'est pas strictement identique, elle relève du même esprit, puisqu'il s'agit dans les deux projets de loi d'abroger l'art. 39 al. 3 et d'introduire dans l'article 39 al. 4 une cinquième cause d'autorisation sans condition.

Cette proposition revient à vider purement et simplement de leur contenu les dispositions de la LDTR sur les ventes d'appartements, puisque le DALE serait obligé d'autoriser sans condition et sans pesée des intérêts toute vente d'appartement si elle est faite à un locataire en place depuis plus de trois ans, ce quel que soit le statut de l'immeuble considéré.

Il s'agirait d'une brèche considérable dans le système de protection instauré par la LDTR, puisque ce motif serait le seul à ne pas être en lien avec le statut de l'immeuble, comme le démontre la lecture de l'alinéa 4 actuellement en vigueur :

Motifs d'autorisation

⁴ *Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :*

- a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue;*
- b) était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée;*
- c) n'a jamais été loué;*
- d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.*

Ce projet de loi aura pour effet d'ouvrir l'ensemble du parc locatif de logements à la vente par appartements, ce qui entraînera un démantèlement progressif de ce parc.

Cela incitera également un certain nombre de bailleurs à porter leur choix avant tout sur des locataires qui sont prêts à acheter leur appartement et qui en ont les moyens.

Or, il est notoire que l'achat d'un appartement n'est à la portée que d'un faible pourcentage de locataires et est exclu pour la très grande majorité des

locataires, en raison de l'absence ou de l'insuffisance de fonds propres et/ou par manque de revenus suffisants.

Le plan financier d'acquisition présenté par l'auteur du projet de loi en commission ne correspond pas à la réalité économique et est trompeur, car il ne prend pas en considération l'ensemble des paramètres et des risques liés à l'acquisition d'un logement (augmentation du taux hypothécaire, sous-évaluation importante des charges de copropriété, obligation de participer à d'importants travaux de rénovation de l'immeuble non couverts par le fonds de rénovation, prix de vente plus élevé que celui utilisé dans le plan financier, etc.).

La tentation sera ainsi forte de chercher à faire partir les locataires ne correspondant pas au profil d'acheteurs potentiels pour les remplacer par d'autres.

Cela ouvrira grand la porte au retour des congés-vente !

L'on a vu apparaître ces dernières années la conclusion de contrats de bail de durée déterminée (le plus souvent d'une durée de trois ans et demi....) assortis de promesses d'achat de l'appartement, dans le seul but de vendre l'appartement au futur locataire.

Cette pratique abusive s'amplifiera considérablement si ce projet de loi est adopté.

Quant à la garantie que le projet de loi prétend donner aux autres locataires de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir, elle sera souvent vaine et inefficace. Les bailleurs ont en effet développé en quelques décennies de nombreuses stratégies pour tenter d'échapper aux contraintes du droit du bail en matière de protection contre les congés et ont ajusté leurs arguments à l'évolution de la jurisprudence. Il n'est aujourd'hui pas aisé pour les locataires de faire annuler une résiliation de bail, notamment en cas de vente d'appartement.

De surcroît, contrairement à ce qu'a indiqué la représentante de la CGI lors de son audition, il n'est pas du tout improbable que de nombreuses personnes deviennent locataires d'un appartement dans l'unique but de l'acheter trois ans plus tard, ni qu'ils l'achètent pour le revendre ensuite.

Bien au contraire, il est inévitable que l'adoption de ce projet de loi entraîne des reventes ultérieures de l'appartement par le locataire acheteur, qu'il soit obligé de s'en séparer pour des raisons financières ou personnelles ou qu'il soit simplement tenté par les plus-values qu'offrirait une revente.

Cela participera encore davantage à la spéculation que la LDTR cherche justement à combattre.

Il faut rappeler que l'article 39 actuel est issu de divers votes populaires et qu'il répond à un intérêt public défini et approuvé par le Tribunal fédéral selon une jurisprudence constante. Cet intérêt public serait gravement atteint si le locataire pouvait obtenir le droit d'acquérir l'appartement qu'il loue sans condition autre qu'une durée d'occupation de trois ans.

Rien n'empêche d'ailleurs un locataire genevois, qui le souhaite et en a les moyens, de devenir propriétaire d'un logement pour y habiter en se portant acquéreur d'un logement destiné à la vente dès l'origine.

Les Socialistes ne sont en soi pas opposés à l'accession à la propriété pour les locataires, mais estiment qu'un tel processus doit s'insérer dans le dispositif actuel et non être facilité indûment au mépris de l'intérêt public visé par l'art. 39 LDTR.

Le groupe socialiste vous invite ainsi à refuser ce projet de loi dans son intégralité, tant l'ajout d'une lettre e) à l'article 39 al. 4 que l'abrogation de l'article 39 al. 3 étant inacceptables.