

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Olivier Cerutti, Christophe Aumeunier, Bertrand Buchs, Jean-Luc Forni, Cyril Aellen, Christo Ivanov, Stéphane Florey, Guy Mettan, Serge Hiltpold, Nathalie Fontanet, Céline Zuber-Roy, Anne Marie von Arx-Vernon, Patrick Lussi, Yvan Zweifel, Jacques Béné, Alexandre de Senarclens, Jean-Marc Guinchard, Georges Vuillod, Nathalie Schnewwly, Beatriz de Candolle, Simone de Montmollin, Marie-Thérèse Engelberts, Alexandra Rys, Jean-Charles Lathion, Delphine Bachmann, Bernhard Riedweg, André Pfeffer, Michel Ducret

Date de dépôt : 20 mars 2018

Projet de loi

modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes) (Pour de la PPE dans le PAV)

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

Art. 1 Modification

La loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), du 23 juin 2011, est modifiée comme suit :

Art. 4A (nouveau)

En dérogation à l'article 4, alinéa 9, jusqu'à ce que la part des logements en pleine propriété atteigne 25% du parc de logements du canton, les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles initialement propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement, sont, pour une part minimale de 24%, des logements en pleine propriété par étage.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 23 février 2018, notre Grand Conseil a adopté la loi 12052 modifiant la loi de déclassement du PAV, 10788 du 23 juin 2011.

Ce faisant, il a été introduit à l'article 4 al. 9 une part maximale de 12% de logements en droit de superficie pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. Dans ces cas, les conditions d'octroi, de transfert et de renouvellement des droits de superficie proscrivent toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires.

Ce régime particulier de PPE en droit de superficie PAV, auquel l'on adjoind des conditions particulières non définies, n'est pas de la propriété !

Il s'agit d'un simple leasing sans que jamais l'on ne devienne propriétaire.

Cela n'est donc pas de la PPE.

La demande de PPE en pleine propriété

La demande de PPE en pleine propriété est gigantesque à Genève, alors même que notre canton ne connaît que 18% de propriétaires, le taux le plus bas de Suisse.

Avec un prix moyen qui s'établit à 6500 F/m² en zone de développement, le prix du cinq-pièces s'établit à 650 000 F environ, ce qui est très attractif. Ainsi, la classe moyenne peut très largement prétendre devenir propriétaire. L'ensemble des conditions sont favorables à cela, hormis la production de PPE en suffisance qui fait défaut !

Par accident, ce que les auteurs du projet de loi regrettent, la FPLC s'est faite notamment la promotrice de PPE en pleine propriété à Pont-Rouge, tout près du PAV. Pour chaque appartement mis en vente, ce ne sont pas moins de 20 à 60 inscriptions qui ont été recensées, soit 1484 demandes pour 50 appartements et donc une moyenne de 30 demandeurs par appartements !

Pourquoi, dans ces conditions, tenter d'imposer un ersatz (la PPE en droit de superficie PAV) en lieu et place de l'original ?

La mixité

Toujours mise en avant dans les discours – y compris du Conseil d'Etat –, la mixité milite pour une part de PPE en pleine propriété au sein du PAV.

Ainsi, il n'est pas raisonnable, aussi sous cet angle, de faire fi de la bonne tradition genevoise qui prône et applique la mixité.

Sans acceptation de ce projet de loi, ce sont 62% de logements sociaux qui sont prévus dans le PAV, sans aucune PPE. Une hérésie en termes de mixité !

La charge d'usage plus élevée en PPE en droit de superficie qu'en PPE en pleine propriété

Pour comparer la charge d'usage que représentent une PPE classique et une PPE en droit de superficie, les variables essentielles sont : la durée du contrat de superficie, le montant de la rente superficière, l'indemnité de retour et les valeurs actuelles utiles à l'estimation du droit de superficie.

Appliquée à un plan financier réel issu d'une PPE en zone de développement et en utilisant les directives administratives de l'office du logement, la charge à assumer par le propriétaire pour son logement est plus importante dans la PPE en droit de superficie que dans la PPE classique et, ce, de manière très importante.

L'étude de la sensibilité des variables que sont les taux d'intérêt hypothécaires, le montant de la rente superficielle, un amortissement partiel du bâtiment (grâce à une valeur de retour fixe), la durée du contrat de superficie et un financement uniquement en premier rang ne mène pas à des résultats très différents. Ainsi, l'usage de valeurs différentes de ces variables démontre un avantage économique pour le propriétaire de PPE en pleine propriété.

L'on peut encore mettre en évidence que, si les fonds propres nécessaires à l'acquisition peuvent être un peu moins élevés (pas toujours de manière très significative), leur valorisation lors de la sortie ou de la revente peut, en fonction des conditions du contrat de superficie, se révéler très inférieure à la revente d'une PPE classique.

Le handicap fiscal

Le traitement fiscal de la PPE en droit de superficie laisse encore, à Genève, d'importantes questions ouvertes. Elles pourraient être rédhibitoires.

Pour le superficiaire propriétaire du terrain :

Le fait que l'on ne prendrait pas en compte le droit de superficie dans l'estimation de la valeur fiscale du bien ; le paiement de droits d'enregistrement au moment de l'exercice du droit de retour (des bâtiments) et la fiscalisation de cette indemnité de retour sous l'angle des dispositions de l'impôt sur le revenu et non sous celles de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI).

Pour le superficiaire copropriétaire :

L'impossibilité apparente de déduire la rente de superficie de sa valeur locative.

Au regard de l'importante demande de nos concitoyens pour de la PPE en pleine propriété et l'ensemble des éléments exposés, nous vous prions, Mesdames, Messieurs les députés, de faire bon accueil au présent projet de loi.