

Proposition présentée par les députés :

M^{mes} et MM. Beatriz de Candolle, François Haldemann, Ivan Slatkine, Nathalie Fontanet, Jean Romain, Antoine Barde, Frédéric Hohl, Serge Hiltbold, David Amsler, Christophe Aumeunier, Michel Ducret, Christiane Favre, Gabriel Barrillier, Nathalie Schneuwly, Pierre Conne, Patricia Läser, Pierre Ronget, Patrick Saudan, Edouard Cuendet, Alain Meylan, Pierre Weiss, Charles Selleger, Fabienne Gautier

Date de dépôt : 11 mai 2012

Proposition de motion

Pour des échanges « terrains – appartements » : construire sans spolier

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- que la pénurie de logements demeure sévère : on ne dénombrait en 2011 que 556 logements vacants, soit un taux de 0,25 % alors qu'il faut, pour en sortir, tendre vers un taux de 2 %, huit fois supérieur ;
- que le nombre de logements en construction est toutefois en nette hausse, de même que le nombre de projets et de procédures en cours ;
- que des conditions-cadres inadéquates entraînent inévitablement blocages et prolongations des procédures ;
- que la pratique actuelle relative aux zones villas déclassées en zones de développement implique le plus souvent une lourde perte pour le propriétaire de villa poussé à se séparer de son bien, ainsi qu'obligé de quitter son quartier ;
- que la réalisation rapide de nombreux logements supplémentaires, dans une dynamique de regain de confiance entre les différents acteurs, pourrait être rendue possible si la pratique ne tendait pas à léser les propriétaires en opposant leurs intérêts à ceux des promoteurs et de l'Etat, et indirectement de la population,

invite le Conseil d'Etat

- à modifier la pratique administrative en vigueur des transactions de terrains sis en zones de développement afin de favoriser les échanges « terrains – appartements », entre promoteurs et propriétaires, de valeur comparable, cas échéant répartie sur plusieurs objets dans le cadre de la promotion visant le terrain concerné ou d'une autre promotion ;
- à informer promoteurs, propriétaires et grand public de cette nouvelle pratique ainsi qu'à la promouvoir activement ;
- à considérer que, dans ce contexte particulier, le propriétaire de terrain ne sera pas considéré par l'administration fiscale comme un professionnel de l'immobilier lorsqu'il ne multiplie pas ce type d'opération.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le contexte dans lequel s'inscrit cette motion est trop bien connu : grave pénurie de logements, incapacité à loger nos propres enfants, mise à mal de la liberté d'établissement.

La crise du logement ne saurait pourtant être résolue en lésant les uns au bénéfice supposé des autres. Bien au contraire, en dressant certains propriétaires contre l'Etat et les promoteurs, nous n'avons gagné que blocages et procédures interminables, ainsi qu'un climat de défiance mutuelle, détestable et stérile.

En outre, la latitude laissée à la discrétion des promoteurs de conclure des transactions à des prix différenciés pour autant que le plan financier respecte les valeurs limites imposées rend le climat encore plus délétère, les propriétaires ne comprenant pas, à juste titre, que l'on puisse leur offrir un prix inférieur à celui de leur voisin.

Or, il n'y a guère de fatalité. Une certitude néanmoins : ce n'est pas l'inaction qui lèvera les obstacles. Pour construire des logements pour tous, l'une des pistes consiste à éviter l'enlisement des projets en garantissant aux propriétaires qui acceptent de céder leur bien d'une part le relogement, et d'autre part l'entière valeur de la propriété. Autrement dit, faire converger les intérêts plutôt que les opposer. Explications.

Dans de nombreux cas de déclassements de zones villas en zones de développement, des propriétaires de villas, notamment d'un certain âge et dont les enfants ont quitté le domicile familial – pour chercher un logement ! –, souhaiteraient remettre leur bien. La plupart du temps en effet, les propriétaires ne s'opposent pas au projet de développement. Sont en vérité déterminantes deux conditions, qui paraissent bien naturelles pour peu qu'on s'y intéresse un instant. D'abord, la possibilité de se reloger au même endroit, dans le cadre de la promotion en question, où plus généralement dans le même quartier. S'il est en tout état de cause difficile de se séparer de sa maison, il l'est encore plus de quitter son lieu de vie, son quartier, surtout lorsque l'on y a passé de longues années et que l'on a atteint un certain âge. Ensuite, le prix d'un bien est plafonné à 1 000 F le m² conformément à la fameuse pratique administrative de l'office cantonal du logement. En découle un prix de vente qui ne correspond pas, le plus souvent, à la valeur réelle du bien. Or, de nombreux propriétaires ont travaillé, épargné, emprunté, travaillé

encore pour rembourser, afin d'accéder à la propriété. Il est injustifiable d'exiger d'eux un départ éclair et la vente à perte de leur bien.

Par conséquent, les propriétaires devraient pouvoir obtenir un ou plusieurs appartements d'une promotion, correspondant à la surface brute de plancher constructible et à la valeur de leur bien. Les deux conditions examinées ci-dessus, qui posent un problème majeur et entraînent aujourd'hui le blocage de grands projets, seraient alors remplies. Les prix resteraient par ailleurs contrôlés par l'Etat, mais la valeur totale des appartements devrait pouvoir dépasser la valeur limite actuelle, afin de parvenir à une rémunération adéquate des propriétaires. Enfin, le Conseil d'Etat pourrait fixer une limite temporelle au-delà de laquelle les appartements concernés deviendraient locatifs à défaut d'avoir été vendus.

Quant à la deuxième invite, elle vise simplement à assurer la promotion de cette nouvelle pratique, dans un esprit de rétablissement du lien de confiance entre l'Etat, les propriétaires et les promoteurs. A terme, il n'est pas irréaliste de penser que les propriétaires pourraient se montrer les premiers intéressés, et initier eux-mêmes les discussions – actuellement tant redoutées – avec les promoteurs.

Enfin, une troisième invite tend à prévenir l'éventualité que les propriétaires puissent être considérés par l'administration fiscale comme des « professionnels de l'immobilier ». En résumé, cette qualification juridique entraîne automatiquement la taxation sur le plan fédéral de l'éventuel gain réalisé lors de l'aliénation d'un élément de fortune, en tant que revenu d'une activité lucrative. Or, dans ce contexte, il n'est nullement question d'une « activité lucrative » à titre professionnel, mais bien, simplement, d'un échange entre le propriétaire d'un bien sis en zone de développement et un promoteur, dans le but de rendre possible la réalisation de nouveaux logements.

Cette nouvelle voie préconisée par les auteurs aurait le mérite de faire converger des intérêts aujourd'hui opposés, dans le but de construire plus de logements à des prix abordables. C'est en effet à cette condition primordiale mais trop souvent passée sous silence, celle de la confiance, que pourra être mise en œuvre avec succès la politique de construction de logements que nous appelons de nos vœux.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à la présente proposition de motion.