

*Projet présenté par les députés :
MM. Ronald Zacharias, Eric Stauffer, Pascal
Spuhler*

Date de dépôt : 26 février 2018

Projet de loi

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi vise à favoriser l'accèsion à la propriété à Genève pour les locataires qui souhaiteraient devenir propriétaires. Il s'agirait, ainsi, de concrétiser l'invite constitutionnelle qui demande d'encourager l'accès à la propriété du logement. Il s'agirait, en l'espèce, d'appartements occupés depuis 3 ans par des locataires qui souhaiteraient librement devenir propriétaires.

Les démarches visant à l'accèsion à la propriété se feront dans un contexte de protection des locataires assurée par les dispositions du présent projet de loi et, singulièrement, par celles du Code des obligations qui traitent du bail à loyer. Elles permettront des transactions à des prix raisonnables et engendreront, le cas échéant, des retombées positives aux niveaux social, fiscal et économique pour notre canton.

I. Favoriser l'accèsion à la propriété à Genève

Genève connaît, malheureusement, un taux de propriétaires qui n'est que de 17%. Ainsi, le recensement fédéral nous apprend qu'il s'agit, avec le canton de Bâle-Ville, du canton dans lequel l'on est le moins propriétaire en Suisse puisque le taux moyen de propriétaires dans notre pays s'élève à quelque 33%. Ce constat très déficitaire pour notre canton est d'autant plus marqué si l'on prend en considération les taux de propriétaires des pays qui nous entourent qui tous dépassent largement les 50% pour s'établissent, plutôt, aux alentours de 70%.

La nouvelle constitution genevoise de 2012 prévoit en son article 180 que l'Etat encourage l'accès à la propriété du logement.

Cette volonté constitutionnelle est fondée sur les souhaits d'une partie de la population de devenir propriétaire, ce qui, d'une manière générale, est positif pour la société. Ainsi, il est démontré que l'ancrage socioculturel des propriétaires est, par essence, très enrichissant pour la société, sans parler des apports en termes de fiscalité et en termes économiques.

Plus significativement encore, il faut mettre en exergue la nécessité de permettre aux Genevois qui souhaitent devenir propriétaires de le faire dans le canton. Ainsi, nous savons que, malheureusement, notre canton a « exporté » un grand nombre de propriétaires en France voisine et dans le

canton de Vaud, ce qui pose un problème de déséquilibre sociologique et financier.

Pour ces raisons déjà, il s'agit de permettre l'accession à la propriété du locataire en place.

II. Lever les restrictions actuelles

Dans les quatre premières zones de constructions (hormis donc la zone villas), l'aliénation d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors offert en location est soumise à autorisation dès lors que l'appartement entre dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. L'article 39, alinéa 2 LDTR fonde les motifs du refus du département de l'autorisation de vente lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public, résidant dans le maintien de l'affectation locative des appartements loués, serait prépondérant dans la pesée des intérêts qu'il doit effectuer.

Ainsi, en l'état, la seule possibilité pour un locataire qui souhaite acquérir librement son logement tient en une exception qui permettrait à un locataire qui occupe effectivement son logement depuis 3 ans d'acquérir ledit logement au bénéfice d'une présomption selon laquelle l'intérêt public ne l'emporterait pas sur son intérêt privé d'acquisition si 60% des locataires en place acceptaient formellement l'acquisition et qu'ils obtenaient la garantie de ne pas être contraints d'acheter leurs appartements ou de partir.

L'évolution jurisprudentielle relative à l'application de cette disposition n'est pas satisfaisante puisqu'au fil du temps, et en fonction de cas particuliers, les juridictions en sont arrivées à considérer que l'intérêt public prédominait sur l'intérêt privé du locataire à acquérir son propre logement.

Il s'agit donc de corriger cette situation afin de permettre au locataire en place d'acquérir son appartement.

III. Permettre d'acquérir sans contraintes du bailleur

Le texte même du projet de loi stipule que l'acquisition proposée au locataire doit être librement consentie par celui-ci. Il s'agit, déjà à ce niveau, d'une protection qui est offerte aux locataires. En outre, il sied de rappeler que la protection dont bénéficie le locataire au regard du droit du bail le protège de toute résiliation du contrat de bail dès le moment où le propriétaire est entré en pourparlers relatifs à l'acquisition du logement loué. Ainsi, et le cas échéant, le locataire est protégé de toute résiliation de contrat pendant une durée de trois ans qui succéderait à tous pourparlers relatifs à l'acquisition du logement.

IV. Permettre d'acquérir à des prix raisonnables

Dans un contexte dans lequel le locataire en place depuis 3 ans peut, sans contrainte, acquérir s'il le souhaite son appartement, cela constitue une véritable garantie de prix de transaction très raisonnable.

Ainsi, le locataire en place qui dispose d'un loyer peut parfaitement opérer une capitalisation de celui-ci pour déterminer un prix d'acquisition cible. Dans ce contexte, comme il n'est pas – en aucune manière – sous une pression de devoir acquérir ou de devoir quitter le logement, le locataire sera enclin à ne pas dépasser un certain prix de transaction. Il est, par ailleurs, tout à fait possible que ce prix de transaction se fixe à un niveau moindre par rapport à la capitalisation du loyer ci-dessus mentionnée.

Il est ici rappelé que les conditions d'octroi des crédits hypothécaires se sont largement renforcées ces derniers mois de sorte que, l'accès au crédit étant restreint, l'on ne doit pas craindre l'apparition de prix de transaction surfaits.

V. Bénéficiaire de retombées sociales, fiscales et économiques

1) Retombées sociales

Notre société ne peut pas continuer à se priver de la partie de ses citoyens qui souhaitent devenir propriétaires et qui sont obligés de le faire dans le canton de Vaud ou en France voisine en raison du défaut de planification en matière d'aménagement du territoire et de construction de logements, singulièrement de logements en propriété.

Les locataires qui aspirent à devenir propriétaires ont un rôle éminent à jouer au niveau socioculturel dans notre République et il s'agit qu'ils puissent continuer à participer à la vie de la Cité.

2) Retombées fiscales / conséquences financières

L'Etat percevra, lors de transactions ainsi permises par le projet de loi, des impôts relatifs aux droits d'enregistrements, à l'imposition des bénéfices et gains immobiliers puis, dans un second temps, l'imposition relative à la valeur locative et à la valeur fiscale des appartements ainsi acquis en propriété.