

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Cyril Aellen, Olivier Cerutti, Stéphane Florey, Christophe Aumeunier, Jean-Luc Forni, Christo Ivanov, Xavier Magnin, Nathalie Fontanet, Céline Zuber-Roy, Bernhard Riedweg, Pierre Conne, Alexandre de Senarclens, Simone de Montmollin, Yvan Zweifel, Serge Hiltpold, Raymond Wicky, Vincent Maitre, Patrick Lussi, Jacques Béné, Gabriel Barrillier, Georges Vuillod, Alexis Barbey, Bertrand Buchs, Bénédicte Montant, Nathalie Schneuwly, Edouard Cuendet, Philippe Morel, Beatriz de Candolle, Alexandra Rys, 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 en droit de superficie dans le PAV qui évite toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires)**

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. 4, al. 10 à 12 (nouveaux, l'al. 10 ancien devenant l'al. 13)**

Logements destinés à être cédés en droit de superficie :

<sup>10</sup> Pour éviter toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires, les logements d'habitation destinés à être cédés en droit de superficie répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général; les logements destinés à être cédés en droit de superficie doivent être occupés par leur superficiaire, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs :

- a) des circonstances imprévisibles au moment de la cession du logement, soit, notamment, le divorce des superficiaires, le décès, la mutation temporaire dans un autre lieu de travail ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement;
- b) le fait que le superficiaire du bien-fonds ait reçu le ou les appartements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logements prévus sur son bien-fonds ou une circonstance d'échange analogue;
- c) une situation sur le marché du logement ne permettant pas de trouver un superficiaire au prix contrôlé et admis par l'Etat.

<sup>11</sup> Les prix et les loyers des logements visés sous alinéa 9 sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée maximum de 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues au chapitre VI (art. 42 à 48) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

<sup>12</sup> Pour éviter toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires, la rente annuelle de la part de logements en propriété par étages, toujours en droit de superficie, visés sous alinéa 9 ne doit pas excéder 10 F/m<sup>2</sup>. A l'expiration du droit de superficie qui aura une durée de 99 ans, à défaut de renouvellement, le propriétaire doit verser une indemnité équitable correspondant à la valeur vénale du logement en pleine propriété.

**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.

Malheureusement, cette disposition est incomplète.

### Application matérielle de la loi Longchamp

En effet, cette nouvelle catégorie de logement n'est pas visée par le dispositif de la loi dite « loi Longchamp » et ainsi, nous ne nous sommes pas assuré que les PPE dont il est question seront bien habitées par leurs propriétaires pendant une durée de 10 ans.

Il s'agit que cela soit bien le cas, c'est la raison pour laquelle, il est proposé de compléter la loi PAV qui introduit cette nouvelle catégorie de logement « PPE en droit de superficie » pour que ces logements soient destinés à des acquéreurs qui souhaitent les habiter.

### Les constats qui militent pour une précision du régime de propriété

La question d'éviter la spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires/propriétaires de PPE nécessite d'être précisée afin de définir le nouveau régime de propriété restreint institué. Il s'agit que les acquéreurs potentiels connaissent les conditions liées à ce régime limité de propriété et aient la garantie de sa stabilité dans le temps. Cette nécessité est aussi criante pour les vendeurs et pour les prêteurs hypothécaires. Ainsi, des précisions de rang législatif sont indispensables à la commercialisation de ces logements et donc, nous dit-on, à la réalisation possible de l'ensemble du projet PAV à travers l'équilibre de ses plans financiers.

### a) Le droit de superficie

Pour appréhender correctement la situation, il faut rappeler que le droit de superficie est une servitude par laquelle le propriétaire d'un fonds, le superficiel, octroie à un tiers, le superficiaire, le droit de détenir ou d'ériger des constructions sur le fonds grevé. Il permet donc de dissocier la propriété du fonds et la propriété des bâtiments. Lorsque ce droit est distinct (transmissible pour cause de mort et cessible) et permanent (constitué pour plus de 30 ans mais au maximum 100 ans), il peut être inscrit comme immeuble au registre foncier. Dans ces conditions, il peut servir de base à la constitution d'une PPE qui permet la coexistence de 3 immeubles inscrits au registre foncier : le bien-fonds, le droit de superficie et les lots de la PPE qui appartiennent aux propriétaires individuels.

### b) La rente de superficie

Le superficiaire s'acquitte d'une rente de superficie en faveur du propriétaire du fonds servant. Lorsque le bâtiment construit en vertu du droit de superficie est soumis au régime de la PPE, la rente superficiaire fait partie des frais et charges communs. Dès lors, chaque copropriétaire doit y contribuer proportionnellement à la valeur de son lot PPE.

A l'expiration du contrat de superficie, les constructions font retour au propriétaire du fonds (à notre connaissance dans le PAV, 60 ans) moyennant, en principe, le versement par le superficiel au superficiaire d'une indemnité équitable (valeur de sortie).

### c) Le financement hypothécaire

La rareté de ces opérations de PPE en droit de superficie engendre actuellement une grande difficulté d'acquiescer de l'expérience. Pour trouver un financement, la durée du droit de superficie est souvent déterminante. Face à l'incertitude de la valeur du bâtiment au moment de l'exercice du droit de retour (l'indemnité équitable), les prêteurs hypothécaires exigent un amortissement complet du prêt sur la durée du droit de superficie. Dans ce contexte, une durée de 60 ans est jugée trop courte, car elle implique des amortissements très importants qui grèvent lourdement la charge locative du propriétaire PPE. Une durée de 99 ans serait plus attractive, même si cet amortissement est très handicapant.

Dans une mesure encore plus problématique, la question d'une acquisition successive après une durée du droit de superficie de 10 ans ou de 35 ans, par exemple, semble démontrer que la charge de fonds propres et les revenus indispensables à l'acquisition et l'obtention d'un financement par un nouveau propriétaire sont très élevés et ne correspondent plus à la capacité financière de la classe moyenne supérieure de la population.

d) 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 superficière, 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.

e) Le handicap fiscal

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

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.

Les solutions proposées par le projet de loi pour préciser le régime de propriété :

Il s'agit de tenter d'influencer sur les éléments qui pourraient rendre ce nouveau régime de propriété attractif pour les acquéreurs et finançable par les prêteurs hypothécaires.

Dès lors, il est proposé, sur la base des constats évoqués de :

- préciser la durée des droits de superficie pour la PPE, soit, 99 ans ;
- définir une rente de superficie qui ne pèse pas trop la charge d'usage ;
- déterminer la valeur de retour de l'immeuble à l'expiration du droit de superficie.

Ces éléments sont essentiels pour contribuer à rendre possibles les opérations de PPE en droit de superficie.

Les questions fiscales qui sont aujourd'hui ouvertes doivent également et impérativement trouver rapidement des solutions si ce nouveau régime de propriété est mis en place. Faute de temps et de détermination de l'administration fiscale, il n'a pas été possible aux auteurs du projet de loi de déterminer si les difficultés soulevées peuvent trouver des réponses dans des modifications de pratiques administratives, de règlements, ou si des modifications législatives sont indispensables.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, nous vous prions, Mesdames, Messieurs les députés, de faire bon accueil au présent projet de loi.