



*Date de dépôt : 8 novembre 2022*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de Thierry Cerutti, Patrick Dimier, Ana Roch 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 protection et de droits pour les locataires ! La meilleure protection des locataires, vu les taux bas, est encore de devenir propriétaires !*)**

*Rapport de Alberto Velasco (page 3)*

## **Projet de loi (12787-A)**

**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 protection et de droits pour les locataires ! La meilleure protection des locataires, vu les taux bas, est encore de devenir propriétaires !)*

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, lettre e (nouvelle)**

<sup>4</sup> Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :

- 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.

## Rapport de Alberto Velasco

La commission du logement a étudié le projet de loi en question lors de ses séances du 24 septembre et des 1<sup>er</sup> et 29 novembre 2021 sous la présidence de M. Christian Bavarel.

La commission du logement a été assistée dans ses travaux par M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique (SGGC).

Pour l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), DT :

- M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale ;
- M<sup>me</sup> Marie-Hélène Koch, directrice de la direction administrative et juridique ;
- M. Ludovic Reverchon, chef de projets.

Les procès-verbaux de ces séances ont été rédigés par M. Raphaël Egon Houriet.

Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté à la commission.

## Introduction

Le même contenu (c'est pratiquement un collé-copié) proposé par ce projet de loi a été refusé très récemment par la population genevoise sur la base d'un référendum. Les auteurs en septembre 2020 prétendaient que, au vu de la situation économique à venir et des taux hypothécaires extrêmement bas, il fallait faire en sorte que la population genevoise, majoritairement locataire, devienne enfin propriétaire de son logement. A l'heure où ces lignes sont rédigées, les taux hypothécaires ont pris l'ascenseur au point de fragiliser économiquement cette petite frange de la classe moyenne qui dispose de fonds propres. En effet, le taux, depuis le dépôt de ce projet de loi, est passé d'environ 1,3%, sur 10 ans, à 1,94% et, sur 20 ans, à 3%. Et rien ne présage que cette augmentation ne se poursuivra pas, avec comme conséquence des charges financières difficilement supportables en fonction des engagements pris avec les établissements financiers.

Les auteurs de ce projet de loi visent, par leur initiative, à favoriser l'accession à la propriété à Genève pour les locataires qui souhaiteraient devenir propriétaires, faisant, ainsi, référence à l'article constitutionnel qui demande d'encourager l'accès à la propriété du logement.

Ils ajoutent comme cautèle qu'en l'espèce il s'agirait d'appartements occupés depuis 3 ans par des locataires qui souhaiteraient librement devenir propriétaires. Et que les démarches visant à l'accession 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.

Enfin, ils assurent que ces transactions seront à des prix raisonnables et engendreront, le cas échéant, des retombées positives aux niveaux social, fiscal et économique pour notre canton.

## **Travaux de la commission**

### **Auditions**

#### **Présentation de l'auteur du projet de loi, M. Thierry Cerutti**

M. Cerutti indique aux députés que ce projet de loi est similaire à celui qui est passé en votation il y a un certain temps. Il est convaincu que la population a besoin de devenir propriétaire au vu des loyers excessifs qui sévissent actuellement, de la baisse des coûts de construction et de la baisse des taux hypothécaires. Cet argent que la population mettrait de côté serait réinjecté dans l'économie, ce qui s'avère d'autant plus primordial après la baisse de l'activité liée à la pandémie.

Par ailleurs, il relève que ce projet de loi demande donc que la population puisse devenir propriétaire et accéder à la propriété via l'achat d'un logement. L'affirmation selon laquelle un propriétaire engendre plus d'argent et de bénéfices s'il vend des appartements est erronée, car il est à l'heure actuelle plus intéressant pour un propriétaire de vendre un immeuble qu'un appartement. Ce projet de loi n'a pas pour objectif d'enrichir le propriétaire, mais de répondre à la demande de nombreuses familles qui rêvent d'avoir leur propre logement et de ne plus dépenser de loyer mensuel. Par ailleurs, la collectivité en bénéficierait aussi, car les logements subventionnés représentent pour elle un montant élevé. Il recommande donc de voter en faveur de ce projet de loi et d'éviter des auditions supplémentaires.

### ***Questions des commissaires***

Un commissaire (S) demande si le projet de loi précédent refusé par le peuple a été refusé en plénière de la commission et M. Cerutti répond qu'il a été accepté en plénière, mais qu'il a par la suite été refusé de justesse en votation populaire par 51% des voix. Ce résultat est également lié à une campagne de désinformation qui a eu lieu à l'époque. Il revient avec ce projet,

car il estime que la donne a changé et que la population est aujourd'hui certainement favorable à ce principe.

S'agissant de la signification du terme « librement », M. Cerutti répond qu'il a pour but de signifier que le locataire n'est pas contraint d'acheter son logement. Celui-ci doit faire librement la démarche auprès du propriétaire. Cela a pour but d'éviter toute forme d'abus de la part du propriétaire.

Mais le commissaire (EAG) cite un passage de la deuxième partie du texte : « dans ce cas les locataires restants doivent également obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter » et il demande pourquoi il est nécessaire d'inscrire cela.

M. Cerutti répond que cela a pour but de préciser et de figer dans le marbre le fait que le locataire doit être libre d'acheter et qu'il ne doit y avoir aucune contrainte de la part du propriétaire.

Ensuite, le commissaire demande à M. Cerutti s'il ne pense pas qu'il pourrait être intéressant d'obliger le propriétaire à vendre à un prix fixé par l'Etat. M. Cerutti répond « oui et non », et signale qu'un projet de loi qui va dans ce sens a été déposé. Quant à savoir s'il soutiendrait un tel projet de loi, M. Cerutti acquiesce, mais précise qu'il est question de contraindre le propriétaire à vendre au prix fixé par l'Etat, mais certainement pas de l'obliger à vendre son bien contre son gré.

S'agissant de savoir si le prix proposé correspondrait à celui qui prévaut dans la zone de développement, M. Cerutti le confirme.

Une commissaire (Ve) souligne le fait que M. Cerutti a expliqué que les temps ont changé depuis la dernière votation et elle demande ce qui a changé à part « les temps ». A la suite de quoi M. Cerutti répond que la population souhaite désormais activement accéder à la propriété. Le pouvoir d'achat a baissé avec l'augmentation des loyers et suite à la période particulièrement difficile de la pandémie.

A la suite de quoi la commissaire lui signale que le marché immobilier a toujours été une affaire compliquée à Genève et elle demande donc ce qui pourrait expliquer la réticence désormais révolue de la population à devenir propriétaire.

M. Cerutti répond que la population a toujours souhaité être propriétaire, mais que cela n'a fait que s'accroître au fil du temps. Il ajoute que de véritables garde-fous ont été mis en place afin d'éviter d'éventuels abus. Quant à la question du type de désinformation auquel il faisait précédemment référence, il précise qu'il avait à l'époque été expliqué que le propriétaire pouvait expulser des locataires ne souhaitant pas acheter. Cette information était erronée.

Un commissaire (PDC), qui remercie M. Cerutti pour ce projet, confirme le fait qu'une campagne de désinformation avait été menée à l'époque. Il demande toutefois s'il ne faudrait pas préciser de manière plus étendue ce que l'on entend par « sans contrainte » et il annonce donc qu'il déposera un amendement.

Ensuite, un commissaire (S) explique qu'il ne pense pas que 60% de la population cherche à devenir propriétaire. Il ajoute que l'Etat a dépensé plusieurs milliards à cause des excès de l'immobilier et que le député qui a déposé ce projet de loi à l'époque l'a fait à des fins personnelles et lucratives, car il était lui-même propriétaire de plusieurs immeubles. La LDTR stipule actuellement que, lors de la vente d'un appartement, 60% des locataires doivent donner leur aval. Ceci a pour but d'éviter la diminution du nombre d'immeubles locatifs et de protéger les locataires. Il craint que ce projet de loi ne mette fin à cette disposition.

M. Cerutti rétorque que ce n'est pas le cas, car ce projet de loi a pour but de permettre à la population de devenir propriétaire. Il souligne que c'est la situation qui prévaut dans de nombreux cantons et dans de nombreux pays, notamment les pays méditerranéens. Il cite même le cas de la Bulgarie communiste où chaque citoyen était propriétaire de son logement.

Le commissaire ajoute qu'il est possible qu'un locataire achète un logement et qu'il le fasse louer par la suite à un prix locatif bien plus élevé. Dans de telles circonstances, il y aurait une spirale des prix vers le haut. A la suite de quoi, M. Cerutti invite le commissaire à amender le projet de loi et à mettre en place des contrôles afin de se prémunir contre une telle situation, car il est possible de figer ces dispositions dans le texte.

A la demande du président, le département, par la voix de M<sup>me</sup> Dulon, directrice de l'OCL, **souhaite préciser qu'il n'y a pas un, mais deux projets de lois avec un contenu similaire à celui-ci. Le premier est le PL 11408 qui a été déposé en 2014 par des députés du MCG et du PLR et qui a été refusé en votation populaire le 5 juin 2016. L'autre est le PL 12278 qui avait été déposé par M. Zacharias, M. Stauffer et M. Muller en 2018. Il avait été accepté par la commission, envoyé au Grand Conseil et vient finalement d'être renvoyé par ce dernier auprès de cette commission. Il y a donc un projet qui a été refusé en votation populaire, mais le second est également similaire à celui qui est discuté lors de la séance actuelle.**

Il est confirmé que M. Cerutti est l'auteur de celui-ci et que M. Zacharias est l'auteur de l'ancien projet de loi.

Ensuite, un commissaire (EAG) reprend l'art. 39 al. 3 que M. Cerutti souhaite supprimer. Celui-ci prévoit qu'il est possible de vendre un

appartement à deux conditions. La première est qu'il est nécessaire d'obtenir l'aval de 60% des locataires. La seconde est de s'assurer de l'absence de contrainte sur le locataire lors de l'achat. Il demande à M. Cerutti pourquoi il souhaite également supprimer la première condition, et M. Cerutti répond qu'il est judicieux de se demander pourquoi des locataires seraient opposés au fait que leurs voisins deviennent propriétaires.

Le commissaire reconnaît que c'est effectivement un problème potentiel et demande à M. Cerutti s'il connaît de tels cas de figure. Ce dernier répond qu'il n'a pas de cas à sa connaissance, mais imagine qu'il n'y en a pas, car il n'y a jamais eu de tentative de vendre à cause du caractère dissuasif de cet article.

A la suite de quoi, le commissaire propose de poser cette question au département et de lui demander s'il a connaissance d'applications qui ont été faites de l'art. 39 al. 3.

M<sup>me</sup> Dulon répond qu'il y en a eu par le passé, mais qu'elle reviendra avec des éléments supplémentaires à ce sujet. Il lui semble cependant que l'application a cessé suite à un arrêt de la Cour.

### **Audition de M<sup>me</sup> Marie-Hélène Koch, directrice de la direction administrative et juridique (DAJ) de l'OCLPF (DT)**

M<sup>me</sup> Koch est auditionnée afin d'évoquer différents projets de lois qui concernent tous une modification de l'art. 39 al. 3 de la LDTR. Il s'agit de l'acquisition d'un logement par son locataire. Elle souhaite d'abord faire un historique de l'application de l'art. 39 al. 3 dans sa teneur actuelle. Elle rappelle que trois conditions sont nécessaires pour qu'une autorisation soit accordée.

La première est l'occupation de l'appartement par le locataire depuis au moins trois ans au moment où il dépose sa requête. La seconde est l'accord de 60% des autres locataires. La troisième est le maintien des autres baux en cours.

Jusqu'en 2012, le département a appliqué l'art. 39 al. 3 en examinant si les trois conditions étaient remplies. Si celles-ci l'étaient, les autorisations étaient accordées. Il y avait jusqu'à cette époque près de dix requêtes qui étaient accordées par année. En 2010, il y a eu un recours de l'Asloca contre trois ventes d'appartements qui avaient été accordées par le département.

Entre 2012 et 2013, la Chambre administrative de la Cour de justice et le Tribunal fédéral ont rendu un arrêt. Cet arrêt stipule que les trois conditions que citait l'art. 39 al. 3 de la LDTR ne valaient pas un prononcé automatique d'autorisation, mais qu'il s'agissait plutôt d'une forme de présomption qui

devait être donnée en fonction d'un équilibre entre l'intérêt public lié au maintien du parc locatif et l'intérêt privé de l'acheteur. En 2012, les cas ont été rares puisque l'autorisation ne pouvait intervenir que si l'intérêt privé de l'acheteur outrepassait l'intérêt public.

En 2015, il y a eu un nouvel arrêt du Tribunal fédéral qui indiquait au département que, même en cas de pénurie, l'intérêt public ne primait pas sur l'intérêt privé. L'intérêt public l'emportait si le prix d'achat de l'appartement était nettement inférieur à un bien comparable sur le marché et si le coût global du logement pour l'acheteur était inférieur au loyer qu'il payait comme locataire. Depuis 2015, le département a appliqué la jurisprudence du Tribunal fédéral. Entre deux et trois requêtes ont été accordées par année.

Elle rappelle qu'un tableau comparatif entre les différents projets de lois a été transmis aux députés lors de la précédente audition. Deux d'entre eux (PL 12278 et PL 12787) sont identiques puisqu'ils proposent d'abroger l'art. 39 al. 3 dans sa teneur actuelle et de rajouter une lettre e à l'art. 39 al. 4 qui accorderait à un locataire souhaitant acheter l'appartement qu'il occupe l'autorisation de façon automatique, à condition qu'il l'occupe depuis au moins trois ans et que les autres locataires obtiennent la garantie qu'ils ne sont pas obligés de partir.

Le PL 13025 est différent puisqu'il pose un certain nombre de conditions supplémentaires. Celles-ci sont notamment le fait que l'appartement soit occupé depuis trois ans au moins, qu'il y ait une protection contre le congé-vente, que le prix de vente du m<sup>2</sup> soit limité par le prix de vente moyen du m<sup>2</sup> en PPE des trois dernières années et que les locataires s'engagent à habiter dans l'appartement pendant les cinq années qui suivent la délivrance de l'autorisation.

L'OCLPF ne prend pas position sur les différents projets et applique l'art. 39 al. 3 dans sa teneur actuelle. M<sup>me</sup> Koch constate que le PL 13025 propose des mesures d'assouplissement portant sur l'autorisation d'achat pour le locataire en place, tout en posant certaines limites qui semblent rejoindre le principe dégagé par la jurisprudence. Elle ajoute que, lors des derniers débats, différents propos ont été tenus. Elle peut faire une projection sur l'éventuelle application du PL 13025 par le département si celui-ci venait à être adopté.

Ensuite, elle indique qu'il y a plusieurs options possibles dans ce cas de figure.

- Si un locataire habite depuis au moins trois ans dans son logement, qu'il s'engage à y habiter pendant cinq ans et que l'ensemble des conditions sont remplies, le département autorise la vente.



- Si un locataire habite depuis moins de trois ans dans son appartement et demande de l'acheter, le département refusera puisqu'une des conditions n'est pas remplie.
- Si un locataire habite dans son appartement depuis trois ans, mais qu'il cherche à le vendre avant les cinq ans, le département refusera puisqu'une des conditions n'est pas remplie.
- Si un locataire habite depuis trois ans, qu'il cherche à vendre après les cinq ans, mais que le prix de vente dépasse le prix de vente moyen du m<sup>2</sup> en PPE des trois dernières années, le département refusera puisqu'une des conditions n'est pas remplie.
- Si un locataire demande d'acheter son appartement dans le délai autorisé, mais qu'il n'y habite pas, le département refusera, car l'une des conditions n'est pas remplie.

Cela étant, il est évident que ce PL demandera une enquête supplémentaire à mener. Il est possible que celle-ci représente une charge importante.

En réponse à la question d'un commissaire (S) qui aimerait savoir si cet article est appliqué et combien de cas il y a par année, M<sup>me</sup> Koch confirme que l'article est appliqué, mais souligne qu'il n'y a que très peu de cas (entre deux et trois), car le département avertit les recourants au préalable si les conditions ne sont pas remplies. Ceux-ci retirent alors généralement leur requête.

A la suite de quoi il demande s'il y a eu des votations dans certains immeubles où le quota des 60% était rempli, et M<sup>me</sup> Koch acquiesce. Elle ajoute que les PL 12278 et PL 12787 ont une teneur identique au PL 11408 qui avait été refusé en votation populaire le 5 juin 2016.

Ensuite, un commissaire (Ve) explique qu'il lui semble que, dans les discussions qui ont précédé ce projet de loi, il n'y avait pas d'interprétation uniforme sur ce qui pourrait éventuellement se passer après les cinq ans. Son inquiétude porte précisément sur cette question et sur le risque que l'appartement soit revendu au prix du marché, passée cette échéance. Il demande au département ce qu'il en pense et si des éléments de la loi prolongent la protection.

M<sup>me</sup> Koch répond que le prix du marché s'applique sur la période de cinq ans et que le propriétaire devra passer devant le département pour obtenir l'autorisation. Il ne suffira pas que le délai de cinq ans échoie. A la suite de quoi le commissaire répond qu'à ce moment l'appartement est déjà devenu une PPE. Il ne comprend pas quels sont les éléments légaux qui assurent le contrôle du département. La loi Longchamp assure un contrôle sur dix ans pendant lesquels il ne peut pas y avoir de reventes à un autre prix que le prix contrôlé.

Après ces dix ans toutefois, il y a des cas de reventes avec une plus-value significative et le département n'a plus de levier.

M<sup>me</sup> Koch affirme que c'est exact, pour ce qui concerne le prix. Cela étant, si un propriétaire dans le cadre de la loi Longchamp a commis des infractions par rapport à l'obligation d'habiter, il peut y avoir des sanctions importantes au niveau du prix de la revente.

Le commissaire demande si le département va vérifier au-delà des cinq ans la condition de l'habitation, et s'il sera en mesure de dire quoique ce soit sur le prix de revente, et M<sup>me</sup> Koch acquiesce.

Une commissaire (PLR) rappelle que M<sup>me</sup> Koch a évoqué deux à trois autorisations par année. Elle demande si le département reçoit beaucoup d'autres demandes et si des personnes la contactent afin d'avoir des informations à ce sujet. M<sup>me</sup> Koch répond qu'elle se renseignera pour lui donner un ordre d'idée.

Un autre commissaire (PLR) réagit aux propos tenus auparavant en indiquant qu'il ne faut pas oublier qu'il y a toujours besoin de demander l'autorisation. Il est ici question d'une des possibilités et d'un élément de contrôle et il y a cependant toujours un contrôle ordinaire pour des situations qui ne sont pas liées à l'application de cet art. 39 al. 3. Il rappelle qu'il s'agit d'une loi additionnelle à la loi Longchamp pour les zones de développement et les PPE dites Longchamp. Pour le reste, cela s'applique à toutes les PPE et à n'importe quelle vente à l'exception de la zone 5. Il relève qu'il y a régulièrement des recours contre des ventes pour d'autres motifs que cet alinéa et il n'y a donc pas que cette problématique. Ce qui est instauré aujourd'hui pour l'art. 39 al. 3 s'additionne au mécanisme Longchamp.

Il répond, au sujet de l'application de la loi Longchamp après cinq ans, que celle-ci s'applique à tous les immeubles en zone de développement. Cette loi s'applique à toutes les PPE en zone de développement, y compris celles qui sont concernées par la loi Longchamp. Il n'y a actuellement aucun contrôle du prix et avec ce PL il y aura une autorisation plus large, mais avec l'établissement d'un contrôle du prix.

Au sujet de la référence faite aux huit années de contrôle, il affirme qu'il y a un contrôle du prix pendant cinq ans entre le moment de la vente et celui de l'éventuelle revente. Il y a cependant un contrôle de l'obligation d'habiter pendant huit ans, car il y a trois ans au préalable.

Ensuite, M<sup>me</sup> Koch précise que, depuis 2015, il n'y a pas de contrôle du prix avec un prix plafond comme prévu dans ce PL. Il y a néanmoins un contrôle qui est fait dans la mesure où la jurisprudence a émis l'obligation que le prix d'achat soit nettement inférieur au prix d'un bien comparable sur le

marché afin d'empêcher des opérations spéculatives. De plus, le coût global du logement pour l'acheteur doit être aujourd'hui plus avantageux que le loyer qu'il paie.

M<sup>me</sup> Koch confirme qu'il est question de deux à trois ventes par année. Concernant les ventes qui ont eu lieu ces dernières années concernant des appartements qui étaient initialement en PPE et qui auraient été loués depuis, M<sup>me</sup> Koch indique qu'elle ne peut pas répondre à cette question et doit faire un examen des cas en question pour savoir s'il est possible d'apporter une réponse.

Il est demandé au département s'il peut également fournir ultérieurement des informations sur le prix de vente au m<sup>2</sup>, s'il est possible de savoir quel est le type des appartements qui ont été vendus, s'il s'agit d'appartements en PPE qui ont été loués ou s'il s'agit d'appartements qui étaient dans un immeuble locatif et qui ont été sortis de celui-ci. Enfin, il est demandé si le département a eu affaire à ce dernier cas de figure depuis 2015.

### **Débat d'entrée en matière**

Ce projet ayant traité conjointement avec les PL 12278 et 13025, le groupe PS indique qu'il aurait préféré s'exprimer sur le bloc et pas sur les projets de lois individuels. Il rappelle que le peuple s'est déjà prononcé sur un projet de loi qui avait également pour but de remettre en question le droit des locataires et que ce dernier avait été refusé. Il est étonné d'entendre que la faible marge de ce refus (52%) remet en question la légitimité de la victoire. Il est surpris de cette indignation hémiplégique et souligne que de tels propos ne sont pas tenus par la droite lorsque ce sont ses projets qui sont approuvés même par la plus faible des marges.

Il ajoute qu'il pensait que le MCG défendait les personnes à faible revenu et est donc surpris qu'il apporte son soutien à ce projet de loi. Il rappelle qu'entre 60% et 70% de la population n'a pas les moyens d'acheter un appartement. Si la situation financière venait à changer, cela pourrait encore empirer.

Le problème à Genève n'est pas la question de l'accession à la propriété, mais la question de l'accessibilité à un logement décent et adéquat. Il a récemment vu des personnes en larmes, car elles n'étaient pas en mesure de louer à cause de leur faible revenu de 1500 francs par mois. Il considère que ce type de projet ne s'adresse qu'à une population privilégiée et constate que le MCG ne s'adresse pas à l'ensemble de la population. Il n'est en revanche pas étonné de la position du PLR qui a toujours invité à adopter des projets qui remettent en question le droit des locataires.

Il rappelle que l'une des dispositions du présent projet de loi vise à annuler une de celles qui prévalent actuellement dans la LDTR qui prévoit l'aval de 60% des locataires d'un immeuble lors de la vente d'un appartement. Il ajoute qu'il y a actuellement des possibilités de contourner la loi et il faut anticiper des situations similaires dans ce cas de figure. Il répète que **le problème de ce canton n'est pas l'accès à la propriété, mais la possibilité de loger l'ensemble des travailleurs et travailleuses. Il refusera donc l'entrée en matière de ce projet de loi.**

Le groupe MCG revient sur les propos de commissaire (S) et il explique que le MCG **est entré en matière sur ce projet de loi**, car il estime que toutes les catégories de la population doivent pouvoir être logées. Le MCG défend le logement social, mais souhaite également répondre aux besoins de ceux qui souhaitent devenir propriétaires. Il reconnaît que les bénéficiaires finaux de ce projet de loi ne représentent pas la grande majorité de la population, mais leur cause doit toutefois être entendue. Le MCG s'oppose à la spéculation immobilière et c'est pour cette raison qu'il a soutenu la loi Longchamp. Il souhaite faciliter l'accès au logement pour la population dans son ensemble.

Le groupe des Verts explique qu'ils saluent les motivations sous-jacentes à ce projet de loi. Il est vrai que les appartements de la zone ordinaire en loyer libre sont ceux qui sont le plus sujets à l'inflation, ce qui explique que Genève ait des loyers 70% plus élevés que la moyenne suisse. C'est pour cette raison qu'il y a une série d'outils dans le cadre de la politique du logement visant à rendre l'accession à un logement plus facile pour les personnes qui n'en ont pas les moyens. Ces outils sont développés en zone ordinaire et ont été renforcés récemment avec l'accord sur l'art. 4A sur les trois tiers.

Il poursuit en indiquant qu'il y a une partie de la population issue de la classe moyenne qui a les moyens d'acheter un appartement et de valoriser ses fonds propres, notamment avec les taux bas actuels, et il n'est pas dénué de sens de vouloir lui permettre d'acheter un appartement en zone ordinaire. Néanmoins, pour sortir ces appartements de la dynamique haussière des loyers libres, il est nécessaire de mettre en place un certain nombre de cautions. Il cite l'exemple de la mise en place de droits de superficie pour des coopératives, qui permet de créer les conditions nécessaires pour que les prix soient stables sur la durée. La PPE en droit de superficie est un autre exemple. Enfin, le contrôle en zone de développement dure actuellement dix ans.

Il estime que la durée de cinq ans, telle que formulée dans le projet de loi, est insuffisante et présente trop de risques. Il n'est en effet pas impossible d'imaginer qu'un propriétaire installe quelqu'un dans un appartement pendant trois ans, qu'il y ait par la suite une revente et qu'il y ait donc au final une absence totale de contrôle du prix. Il estime qu'une durée de vingt ans, telle

que proposée par le MCG dans le cadre de sa modification initiale en zone de développement, aurait été plus adéquate. Fixer ces prix sur une plus longue durée pourrait permettre d'être plus efficace en termes d'accessibilité au logement.

De plus, il rappelle que l'association Pic-Vert a lors d'une récente audition remis en question la légalité du contrôle du prix en zone ordinaire. Il est donc possible d'imaginer que cette disposition soit attaquée en recours. Il ajoute que plusieurs personnes ont relevé le fait qu'avec les barèmes de prix proposés dans ce PL, seul un nombre très faible d'appartements seraient concernés. Il s'agirait en plus dans la plupart des cas d'appartements vétustes alors que c'est dans ce type d'appartements qu'habitent les personnes le plus précaires. Cela engendre le risque de donner lieu à des évacuations pour des personnes qui n'ont pas de solutions alternatives. Le projet de loi a donc un objectif intéressant, mais n'a pas les instruments nécessaires pour l'atteindre et présente le risque de créer des effets pervers importants, notamment concernant la spéculation immobilière. Pour toutes ces raisons, **les Verts n'entreront pas en matière sur ce projet de loi.**

Le groupe EAG rappelle qu'un propriétaire qui achète un immeuble se base sur la valeur locative de l'immeuble pour obtenir des prêts bancaires. Avec l'entrée en vigueur de ce projet de loi, ce sont probablement les amis du propriétaire qui loueront et qui feront sauter la valeur locative. Ce PL s'attaque donc à cette masse d'immeubles en zone ordinaire qui a résisté à l'augmentation des loyers. Il déverrouille cette possibilité de rester en zone ordinaire au centre-ville en faisant exploser cette dynamique de protection. Il rappelle que Genève est l'une des dernières villes en Europe avec des quartiers populaires, car de nombreux appartements sont encore protégés par la LDTR. Ce PL sert les intérêts d'une population privilégiée tout à fait restreinte. En conséquence, **EAG s'oppose à l'entrée en matière et lancera un référendum en cas d'adoption.**

Le groupe PDC annonce qu'**il votera l'entrée en matière.** Il souhaite revenir sur deux inquiétudes qu'avait à l'époque suscitées le référendum qui avait été lancé. La première concernait le prix de vente. La gauche avait en effet peur que le prix de vente soit excessif. Il souligne qu'elle tient aujourd'hui le discours inverse en affirmant qu'il sera trop bas et qu'aucune transaction n'aura lieu en conséquence. Il s'agit d'un revirement étonnant.

La deuxième concernait le manque de protection des locataires. Il affirme que ce projet de loi répond en tous points à ces interrogations. Il rappelle que les bénéficiaires doivent occuper l'appartement depuis trois ans, que l'acquisition ne peut se faire que par l'occupant et que le prix de vente est limité avec un plafond qui correspond au prix moyen de la PPE en zone de

développement. Il considère que seule une extrême mauvaise foi peut expliquer une opposition à un tel projet de loi.

Il s'agit d'une attaque en règle contre la propriété. La gauche ne veut plus entendre parler de l'acquisition d'un logement, souhaite réduire le nombre de propriétaires à des fins instrumentales et associe à tort la propriété privée à la spéculation. Il ajoute que les règles d'acquisition d'un logement par un locataire à Genève n'existent nulle part ailleurs en Suisse, et probablement nulle part dans le monde. Ce projet de loi va dans la bonne direction et le PDC votera l'entrée en matière.

Le groupe UDC est favorable au principe de faciliter l'accès au logement et rappelle qu'il s'agit d'un objectif constitutionnel. L'accès à la propriété n'est pas tant une question de moyens, mais plutôt un choix de vie. Il juge que le moment est d'autant plus opportun, au vu des taux hypothécaires extrêmement bas qui prévalent. Il ajoute que l'association Pic-Vert a souligné la possibilité d'une absence de transactions liée au contrôle des prix et invite donc à retirer cette disposition.

Le groupe PS relève que le MCG n'a pas soutenu la loi Longchamp. Un premier rapport avait été effectué par un commissaire du MCG représentant la majorité acceptant cette loi, et son parti, lors du changement de législature, a changé de position en refusant la loi et a par la suite obligé le commissaire MCG à retirer son rapport. Le parti MCG était donc de fait opposé à la loi Longchamp. Mais le commissaire persiste en affirmant qu'ils ont voté la loi Longchamp.

Un commissaire (S) répète que, en début de législature passée, le commissaire (MCG) n'a pas pu présenter son rapport, car son groupe lui a demandé de le retirer et, de ce fait, la loi a à l'époque été refusée. Il a par la suite incorporé la loi Longchamp en lançant une initiative législative, mais celle-ci a été votée en plénière du Grand Conseil. Par conséquent, elle n'a pas été soumise au peuple. Ce n'est donc que dans un deuxième temps que le MCG a apporté son soutien à la loi Longchamp.

Il souhaite également revenir sur les propos du groupe PDC et affirme que la gauche ne souhaite pas produire ni instrumentaliser la misère. Il donnerait volontiers son approbation à une augmentation drastique du niveau de vie des personnes en situation de précarité. Toutefois, ceci n'advenant pas, il faut répondre aux besoins prépondérants de cette population.

Enfin il estime que le groupe UDC est loin de la réalité et rappelle que l'accès au logement n'est pas une question de choix mais de moyens.

Ensuite, le groupe des Verts souhaite ajouter un complément. Il est à l'heure actuelle envisageable d'obtenir un appartement valant entre

800 000 francs et 900 000 francs en zone de développement avec deux salaires corrects, notamment avec les taux bas actuels. Il invite toutefois à s'interroger sur ce qui pourrait advenir après la fin du contrôle de cinq ans. Après le contrôle des dix ans fixé par la loi Longchamp, il y a des hausses de prix de près de 30%. Après une telle augmentation, la population ayant accès à ces logements est drastiquement réduite. Les transactions qui ont lieu actuellement sont donc précisément liées au contrôle des prix et c'est sa remise en question qui rendrait le projet de loi inefficace. Le nombre élevé de locataires à Genève est lié à la pression sur le prix du logement. Si une éventuelle récession économique impliquant une baisse des prix du marché immobilier devait advenir, il serait alors plus facile d'obtenir un appartement, mais ce n'est pas le cas dans la situation actuelle.

Aujourd'hui, de nombreuses personnes s'endettent fortement pour accéder à des appartements en zone villas à des prix qui ne sont pas contrôlés. Si ces taux venaient à monter un jour, ces personnes se retrouveraient dans une situation très compliquée. Il est bien de permettre à des personnes qui ont les moyens d'accéder à la propriété de le faire et de valoriser leur capital, mais il est contre-productif et mensonger d'affirmer que la propriété n'est que le fruit du bon vouloir et est ainsi accessible à tout un chacun.

Le groupe MCG affirme que ce projet de loi ne concerne pas le cas de figure que vient de décrire le groupe des Ve. Il est question d'immeubles qui existent déjà et pas d'immeubles neufs. Il s'agit de donner la possibilité à un individu qui occupe un appartement depuis un certain temps de l'acheter. Cela s'adresse à une certaine catégorie de la population et n'a pas pour but de répondre aux besoins de son ensemble. Il reconnaît donc bien volontiers que l'accès universel à la propriété est inenvisageable.

Il ajoute qu'il est en désaccord avec les affirmations de l'association Pic-Vert et qu'il est hors de question d'enlever les cautions. Le MCG est prêt à être accommodant, mais ces dernières doivent être maintenues afin d'éviter tout risque d'abus. Il estime que le risque du congé-vente est écarté grâce à ces dispositions.

## Vote

### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12787 qui <b>est refusée</b> par : 8 non (2 Ve, 2 PDC, 3 S, 1 EAG) et 7 abst. (2 MCG, 1 UDC, 4 PLR)
---

## Commentaires du rapporteur

En principe, toutes les personnes peuvent accéder à la location d'un logement pour loger leur famille et assurer un avenir à leurs enfants, soit parce qu'elles disposent d'un revenu suffisant, soit parce qu'elles ont droit à un logement social. Par contre, en ce qui concerne l'accession à la propriété, celle-ci n'est accessible qu'à une minorité privilégiée. Dans un canton où la crise des logements vacants est dramatique, vouloir réduire le parc de logements par une accession à la propriété est irresponsable, surtout s'agissant d'appartements vétustes occupés par des revenus modestes. Enfin, les récentes augmentations du loyer de l'argent devraient nous rendre plus vigilants afin de ne pas revivre ce que fut la débâcle de la BCGE. Enfin, ce projet de loi est inspiré et copié de celui déposé par un ancien député propriétaire immobilier dont on est en droit de douter de son altruisme en matière d'aide à l'accession à la propriété. Il vise surtout à réduire le parc locatif d'immeubles ayant des loyers accessibles.

## Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, eu égard aux éléments qui vous ont été exposés, la majorité de la commission du logement vous **recommande de refuser l'entrée en matière** du projet de loi qui vous est présenté.



TENEUR ACTUELLE	PL 12278	PL 12787	PL 13025
<p><b>Section 3 Aliénation des appartements destinés à la location</b></p> <p><b>Art. 39 Aliénation</b></p> <p>1 L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements ou sévit la pénurie.</p> <p><b>Motifs de refus</b></p> <p>2 Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués.</p>			
<p><b>Exception</b></p> <p>3 Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis 3 ans au moins, d'acquérir ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60% des locataires en place acceptent formellement cette acquisition; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.</li> </ul>	abrogé	abrogé	<p><b>Motif d'autorisation en faveur du locataire</b></p> <p>3 Le département autorise l'aliénation à un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins et à qui la teneur de l'article 277a, alinéa 1, lettre c CO (protection contre le congé-vente) a été notifiée. Le prix de vente du mètre carré PPE des logements doit répondre aux besoins d'intérêt général. Les locataires restants dans l'immeuble doivent obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.</p> <p><i>Les al. 4 et 5 actuels deviennent al. 6 et 7</i></p>
<p><b>Motifs d'autorisation</b></p> <p>4 Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :</p> <p>a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du</p>			<p><b>Prix de vente</b></p> <p>4 Le prix de vente du mètre carré PPE des logements ne doit pas excéder le prix moyen des opérations en PPE approuvées par le département en zone de développement durant les trois dernières années. Ce prix de</p>

<p>régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'article 8A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;</p> <p>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;</p> <p>c) n'a jamais été loué;</p> <p>d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>vente du mètre carré PPE maximum autorisé est publié chaque année par le Conseil d'Etat.</p>
<p>L'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois. Une autorisation de vente en bloc peut toutefois être accordée en cas de mise en vente simultanée, pour des motifs d'assainissement financier, de plusieurs appartements à usage d'habitation ayant été mis en propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.</p> <p><b>Relogement du locataire</b></p>			<p><b>Logements vendus en application de l'article 39 alinéa 3</b></p> <p><sup>5</sup> Les logements vendus sur la base d'une autorisation délivrée en application de l'article 39, alinéa 3, doivent être occupés par leur propriétaire pendant une durée de 5 ans, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérées comme de justes motifs des circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition du logement, soit, notamment, le divorce des acquéreurs, le</p>
<p><sup>5</sup> Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relogement du locataire.</p>			

			<p>décès, la mutation temporaire dans un autre lieu de travail ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement.</p>
			<p><b>Autres motifs d'autorisation</b></p> <p><sup>6</sup> Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :</p> <p>a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'article 8A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;</p> <p>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;</p> <p>c) n'a jamais été loué;</p> <p>d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.</p> <p><sup>7</sup> Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relèvement du locataire.</p>