

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Cyril Aellen, Daniel Sormanni, Céline Zuber-Roy, Thierry Cerutti, Yvan Zweifel, Jean-Marie Voumard, Jacques Béné, Ana Roch, Fabienne Monbaron, Beatriz de Candolle, Murat-Julian Alder, Serge Hiltbold, Raymond Wicky, Alexandre de Senarclens, Edouard Cuendet, Helena Rigotti, Francine de Planta, Adrien Genecand, Pierre Nicollier, André Python, Pierre Conne, Natacha Buffet-Desfayes, Vincent Subilia, Florian Gander, Jean Romain, Diane Barbier-Mueller, Francisco Valentin, Alexis Barbey, Christian Flury, Françoise Sapin, Jean-Pierre Pasquier, Patrick Malek-Asghar, Philippe Morel*

*Date de dépôt : 20 septembre 2021*

## **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) (Pour que les locataires puissent devenir, s'ils le souhaitent, propriétaires de leur propre logement)**

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 (nouvelle teneur avec modification de la sous-note), al. 4 et 5 (nouveaux, les al. 4 et 5 anciens devenant les al. 6 et 7) et al. 6, sous-note (nouvelle teneur)**

### ***Motif d'autorisation en faveur du locataire***

<sup>3</sup> 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 271a, 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 restant dans l'immeuble doivent obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

### ***Prix de vente***

<sup>4</sup> 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 vente du mètre carré PPE maximum autorisé est publié chaque année par le Conseil d'Etat.

### ***Logements vendus en application de l'article 39 alinéa 3***

<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 décès, la mutation temporaire dans un autre lieu de travail ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement.

### ***Autres motifs d'autorisation***

<sup>6</sup> ...

## **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'accès à la propriété à Genève pour les locataires qui souhaiteraient devenir propriétaires.

La constitution genevoise demande d'encourager l'accès à la propriété de son propre logement. Avec ce projet de loi, ses auteurs souhaitent concrétiser partiellement cette invite constitutionnelle en permettant aux locataires qui auront occupé leur appartement depuis 3 ans de devenir propriétaires de leur propre logement. Les règles de protection des locataires et, en particulier, celles du code des obligations sont expressément reprises dans cette loi et devront être notifiées aux locataires.

Le prix de vente de l'appartement devrait correspondre aux besoins prépondérants de la population. Il serait contrôlé par l'Etat et correspondrait au prix moyen approuvé pour les opérations PPE en zone de développement lors des trois dernières années.

Ainsi le prix de vente, selon les estimations des auteurs, ne devrait pas dépasser environ 6300 francs/m<sup>2</sup> PPE<sup>1</sup>. Cela placerait le prix de vente d'un appartement de 3 pièces et 50 m<sup>2</sup> à 315 000 francs ou celui d'un 5-pièces de 90 m<sup>2</sup> à 567 000 francs. Ces appartements seraient abordables pour une grande partie de la classe moyenne.

L'objectif poursuivi étant l'accès à la propriété, le projet de loi prévoit que l'acquéreur doive occuper lui-même les lieux pendant 5 ans au moins.

### **I. Favoriser l'accès à la propriété à Genève**

La pandémie a créé un engouement encore plus fort pour la propriété de son logement. La demande de milliers de familles genevoises s'exprime de manière très forte et malheureusement l'offre est très insuffisante.

La crise du logement ne concerne évidemment pas seulement les PPE, mais ces dernières ne sont pas épargnées par une offre trop faible et souvent inaccessible financièrement.

---

<sup>1</sup> Ce chiffre résulte de notre estimation. Il devra être défini par l'office cantonal du logement et de la planification foncière chargé d'établir les prix contrôlés en zone de développement.

De manière générale, Genève connaît un taux de propriétaires qui n'est que de 18%. Ainsi, le recensement fédéral nous apprend qu'il s'agit, avec le canton de Bâle-Ville, du canton dans lequel 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 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 qu'ils aiment et où ils habitent et travaillent. Or, à ce jour, 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, ainsi que de mobilité.

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 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 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 sans pour autant porter préjudice aux autres locataires de l'immeuble.

### **III. Protection contre le congé-vente**

En effet, et cela paraît indispensable, le texte du projet de loi stipule formellement 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 (protection contre le congé-vente), 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 succèderait à tous pourparlers relatifs à l'acquisition du logement.

### **IV. Permettre d'acquérir à un prix abordable pour le plus grand nombre**

Le prix de vente du mètre carré PPE ne doit pas excéder le prix moyen des opérations en PPE approuvées par le département sur ces trois dernières années.

Le contrôle du prix effectué en zone de développement devant répondre au besoin prépondérant de la population au sens de l'article 5 de la loi générale sur la zone de développement, le prix autorisé pour la vente d'appartements dans le cadre du présent projet de loi devrait y correspond également.

Les auteurs du projet de loi estiment actuellement ce prix à 6300 francs/m<sup>2</sup> PPE<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Ce chiffre résulte de notre estimation. Il devra être défini par l'office cantonal du logement et de la planification foncière chargé d'établir les prix contrôlés en zone de développement.

Comme indiqué ci-dessus, cela placerait le prix de vente maximum d'un appartement de 3 pièces et 50 m<sup>2</sup> à 315 000 francs ou celui d'un 5-pièces de 90 m<sup>2</sup> à 567 000 francs.

Dès lors, ces appartements sont abordables pour une grande partie de la classe moyenne.

#### **IV. Garanties d'occupation du logement par le propriétaire pendant 5 ans**

En contrepartie d'un prix très abordable, le projet de loi prévoit une obligation d'habiter les lieux pour une durée de 5 ans au minimum après l'acquisition, sauf justes motifs agréés par le département. Cette durée s'ajouterait évidemment à l'obligation d'avoir occupé son logement pendant au moins 3 ans avant la possibilité d'achat.

Cette disposition est proposée pour s'assurer que cette possibilité d'acquisition de son logement profite aux familles qui souhaitent répondre à leur aspiration résidentielle et, ainsi, s'établir durablement dans le quartier.

#### **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.

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

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

##### 3) Retombées économiques

L'on consomme là où l'on habite et il est donc important que les Genevois qui souhaitent devenir propriétaires puissent l'être dans le canton et ne soient pas obligés de s'exiler.

## **VI. Mettre en œuvre une solution adéquate**

La demande de devenir propriétaire qui est importante et croissante doit trouver une réponse dans notre canton.

Plutôt que de ne pas permettre au locataire d'acheter l'appartement qu'il occupe, il s'agit de s'assurer que la protection contre le congé-vente est garantie, puis de sortir d'un régime d'exception pour aller vers un régime d'autorisation sous conditions.

Ainsi, le principe voudrait que le locataire en place puisse acquérir son appartement. Les conditions mises à cette acquisition ont trait au fait qu'il le fasse sans contrainte, qu'il ait occupé effectivement l'appartement depuis 3 ans au moins et qu'en outre, les locataires qui restent dans l'immeuble obtiennent formellement la garantie de ne pas être contraints d'acheter leurs appartements ou de partir. A cela s'ajoute un prix au m<sup>2</sup> PPE qui ne peut pas être dépassé et qui correspond aux besoins d'intérêt public ainsi qu'une obligation d'habiter l'appartement pendant 5 ans après l'achat.

Ce faisant, l'intérêt public genevois est préservé dans la mesure où la norme constitutionnelle visant à encourager l'accès à la propriété trouve enfin une application et où il est proposé aux locataires genevois de pouvoir répondre à leurs aspirations de devenir propriétaires.

Au regard de ce qui précède, nous vous proposons, Mesdames, Messieurs les députés, d'accorder bon accueil à ce projet de loi.