

Date de dépôt : 31 mai 2022

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{me} et MM. André Pfeffer, Eliane Michaud Ansermet, Christo Ivanov modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Aidons notre classe moyenne à accéder à la propriété)

Rapport de majorité de M. André Pfeffer (page 1)

Rapport de minorité de M. Alberto Velasco (page 15)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. André Pfeffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les membres de la commission du logement se sont réunis les 24 janvier, 7, 28 mars et 9 mai 2022 afin de procéder à l'examen de ce projet de loi.

La commission était présidée par M. David Martin et le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M. Raphaël Egon Houriet.

Audition de M. André Pfeffer, 1^{er} signataire – 24 janvier 2022

M. Pfeffer propose ce projet de loi, car le marché du logement est actuellement tendu à Genève. Il souligne que le marché des PPE l'est tout particulièrement. De nombreux Genevois quittent le Canton faute de pouvoir acheter un logement. Le taux de propriétaires est très faible en Suisse avec un chiffre de 44%. Il s'agit du taux de propriété le plus faible de toute l'Europe.

Dans le canton de Genève, ce taux s'élève à 18% et en Ville de Genève, il est de seulement 8,6%.

Une récente étude de SwissLife met en lumière le fait que les trois quarts des familles locataires souhaitent acheter leur logement. Le principe de ce projet de loi consiste à s'inspirer de ce qui prévaut dans le cadre des logements subventionnés et d'aider financièrement des personnes qui résident depuis au moins trois années à Genève. L'objectif est de tenter de diminuer l'émigration vers le Canton de Vaud ou en France voisine. Il ajoute que la PPE en zone de développement fait déjà l'objet d'une densité réglementaire importante et que l'ajout d'une mesure supplémentaire est tout à fait raisonnable.

L'idéal consisterait à étendre ce privilège aux résidents suisses et éventuellement aussi aux résidents genevois qui se sont exilés, en modifiant légèrement le projet de loi. Afin d'inclure ces derniers, il faudrait stipuler qu'il suffit d'avoir déclaré ses impôts à Genève pendant au moins trois ans, au cours des dix ou des douze dernières années pour être éligible. Cela permet également d'inclure des Suisses qui auraient étudié ou connu une expérience professionnelle à l'étranger.

M. Pfeffer n'a pas inclus ces deux potentiels bénéficiaires finaux, car il craint des complications légales liées à la rédaction. Il laisse le soin à la Commission d'aborder cette question. Avant de conclure, il souhaite affirmer que la justice et la cohésion sociale ne concernent pas uniquement la mise à disposition de logements sociaux pour les classes les plus démunies, mais également la proposition de PPE pour la classe moyenne.

En France voisine, il est de plus en plus question d'un phénomène d'injustice et de déclassement de la population au niveau du patrimoine. Il rappelle que la France est un pays avec un taux de propriété supérieur à la Suisse. Toutefois, la tendance est à la baisse depuis désormais deux décennies pour toutes les catégories d'âge, à l'exception des personnes de plus de soixante ans.

En Suisse, le contexte est différent, car la mise à disposition de PPE est beaucoup plus récente qu'en France. La question de l'accès à la propriété est importante, afin d'assurer une meilleure répartition du patrimoine au sein de la population et pour renforcer la classe moyenne. La solution idéale consisterait à augmenter l'offre sur le marché, mais l'accomplissement de cet objectif est difficile. En attendant une évolution des conditions structurelles du marché, il est pertinent de mettre en place un mécanisme de subvention de ce type.

Une commissaire PDC demande quels sont les chiffres qui permettent d'affirmer que les personnes qui achètent de la PPE à Genève n'habitent plus sur le Canton depuis plusieurs années.

M. Pfeffer répond qu'il recommande à la Commission d'auditionner l'Office cantonal des statistiques, car il détient des données tangibles. Il ajoute qu'il est convaincu qu'il y a des cultures politiques où l'accession à la propriété est mise en valeur. Il fait notamment référence aux anglo-saxons. Son expérience de gestionnaire de crédit dans le domaine bancaire lui a permis de se rendre compte qu'ils ont une tradition d'accès à la propriété. Ce projet de loi n'est pas une révolution, mais permet de favoriser les locaux. Ceci est d'autant plus important au vu de la tension qui prévaut sur le marché des PPE et qui dépasse celle du marché locatif et du marché subventionné. De plus, un tel PL permet donner une tendance générale et de créer des incitations pour démarrer un projet de vie.

La commissaire PDC répond que dans son village, les étrangers achètent des villas plutôt que des appartements en PPE.

Un commissaire Ve demande quelle est la modification législative précise qui est proposée dans le cadre de ce projet de loi. Tel qu'il le comprend, ce PL implique une modification de l'art. 5 al. 1 lettre d) de la LGZD. Il demande pourquoi la modification intervient sur cet article, notamment au vu du fait qu'il s'agit de celui où le besoin d'intérêt général est défini.

M. Pfeffer répond qu'il ne peut pas apporter de précisions sur les questions juridiques. Il a estimé qu'il s'agissait de l'endroit le plus propice. Il propose un projet de loi modeste au niveau du périmètre des bénéficiaires finaux, car il souhaite justement éviter des complications juridiques. Il invite toutefois la Commission à amender ultérieurement le PL, afin d'y inclure des dispositions permettant d'inclure les Genevois exilés ainsi que les personnes de nationalité suisse. La difficulté avec ces dernières est que la question des passeports est réglée au niveau fédéral. Il doute donc de l'éventualité de ses recommandations, mais invite toutefois la Commission à se pencher sur leur faisabilité.

Le commissaire Ve répète qu'il s'agit d'une modification de l'art. 5 de la LGZD. Il en déduit que si un constructeur n'assure pas une réservation desdites PPE à des Genevois, l'autorisation de construire ne sera pas délivrée. Il demande par quels mécanismes la priorisation des Genevois permettrait d'accroître l'offre de PPE sur le marché.

M. Pfeffer répond que ce projet de loi n'a pas pour objectif d'accroître l'offre de PPE sur le marché. Il a pour objectif d'éviter de futurs départs et

d'inciter les Genevois exilés à revenir sur le Canton par le biais d'une mesure incitative, dans un contexte d'un marché de PPE sous tension.

Le commissaire Ve signale qu'un article avec pour thématique l'accès à la propriété est paru le 13 janvier dans la Tribune de Genève. Dans celui-ci, une des propositions de l'un des experts consiste à construire de la PPE via un droit de superficie. En effet, l'un des enjeux majeurs est la question du prix du terrain. Cet instrument pourrait permettre de diminuer son prix. Est-ce un instrument pourrait être efficace.

M. Pfeffer répond qu'il s'agit de deux sujets différents. Les PPE en droit de superficie existent déjà même s'il s'agit d'un phénomène marginal. Il rappelle toutefois que l'un des principes élémentaires du droit de superficie est que la propriété est éphémère. Il peut s'agir d'un instrument efficace à court terme via la réduction du prix à l'achat, mais il ne permet pas de faciliter l'accès à la propriété, entendue comme une accession définitive.

Une commissaire S demande s'il peut fournir les références de l'étude précédemment évoquée de SwissLife, faisant état du fait que les trois quarts des familles locataires souhaitent devenir propriétaires.

M. Pfeffer acquiesce et répond qu'il la transmettra à la Commission.

Un commissaire MCG demande pourquoi une durée de trois ans a été choisie et non une durée de quatre ans. Il considère que si l'objectif est de favoriser les locaux, il faut augmenter la durée de résidence pour qu'il y ait éligibilité.

M. Pfeffer répond qu'il est important qu'il y ait un seuil. Il ajoute qu'il existe des exceptions dans le cadre des logements sociaux. Une personne ayant besoin d'un logement social n'ayant pas rempli les critères nécessaires et notamment la durée de résidence peut se le voir attribuer.

En ce qui concerne le marché des PPE en zone de développement, il y a déjà à l'heure actuelle une véritable ingérence de l'Etat. Celui-ci fixe de nombreuses conditions dans le cadre de la vente des terrains. Dans ce contexte, rajouter une clause, afin que les locaux aient un privilège lui paraît raisonnable. Il est convaincu que l'on ne répond pas aux problématiques de justice sociale et de cohésion sociale en ne se penchant que sur la question des logements subventionnés et en éludant totalement celle des PPE. Faciliter les conditions de vie de la classe moyenne est une véritable nécessité.

Le commissaire MCG approuve ces propos et souligne que l'Etat a déjà tenté de faire baisser les prix au sein de la zone de développement. Il est en accord avec le principe consistant à favoriser les locaux.

Un commissaire MCG a cru comprendre à une dérogation par rapport à cette loi.

M. Pfeffer a une autre lecture de ce projet de loi. La loi Longchamp concerne des personnes qui ont acheté un appartement et qui doivent l'occuper pendant au moins dix ans. Le PL 13036 concerne un privilège à l'achat. Le PL tel qu'il est rédigé actuellement accorde un privilège à des personnes assujetties aux impôts à Genève depuis au moins trois ans. Il est toutefois en faveur de l'inclusion des détenteurs d'un passeport suisse. Ceci s'avère cependant compliqué, car il y a une législation fédérale à ce sujet. C'est pour cette raison qu'il a modestement conçu ce projet. Il invite toutefois à une extension ultérieure du périmètre des bénéficiaires finaux.

Le commissaire MCG demande ce qu'on entend par le terme « privilège ».

M. Pfeffer répond qu'il s'agit d'accorder le « privilège » à une personne qui est contribuable depuis trois ans d'être prioritaire lors de l'achat un appartement PPE en zone de développement.

Un commissaire S précise que la loi fédérale portant sur l'achat d'appartements concerne des étrangers non-résidents. De plus, il ajoute que ce projet de loi représente une atteinte à la liberté de marché, ce qui est contradictoire avec les positions de l'UDC. Il ne comprend pas pourquoi une personne ayant les moyens d'acheter ne serait pas prioritaire. Il demande justement si l'étude de SwissLife, portait sur des familles ayant les moyens d'accéder à la propriété ou sur une population plus large incluant celles qui n'en ont pas les moyens. Il ajoute qu'en ce qui concerne la cohésion sociale, l'exiguïté du Canton conduit la puissance publique à répondre aux intérêts de la majorité de la population. Il considère que l'accès au logement étant un droit fondamental, les personnes n'ayant pas les moyens d'y accéder doivent être prioritaires.

M. Pfeffer répond que le marché des PPE en zone de développement est déjà fortement réglementé. Le rajout d'une clause supplémentaire ne contrevient donc à aucun principe puisqu'une multitude de contraintes existent déjà sur ce marché.

Il reconnaît bien volontiers l'importance de distinguer la population qui a les moyens d'accéder à la propriété de celle qui n'en a pas. Dans le cas où une famille a les capacités et la volonté d'accéder à la propriété, il faut créer les conditions pour qu'elle le puisse. Il rappelle qu'en France, il y a plus de 50% de propriétaires alors que le revenu médian s'élève à 1 850 euros par mois. A Genève, le salaire médian est de 6 333 francs. Il faut créer les conditions pour que le prix à l'achat soit raisonnable, ce qui prévaut dans la

zone de développement. Il est convaincu que de nombreuses personnes entreprendraient les démarches pour acheter si elles savaient qu'elles remplissaient les conditions nécessaires. Il maintient que la classe moyenne doit être autant défendue que les personnes les plus démunies.

Un commissaire S souligne que l'UDC a à l'époque fait campagne contre ce projet. Dans le cadre de ce présent projet de loi, l'UDC promeut la construction de PPE. Il estime que ces deux postures sont contradictoires.

M. Pfeffer répond que ce projet de loi définit qui est légitime de pouvoir acheter un appartement sur le marché. Ce projet de loi impacte la demande alors que le déclassement de parcelles concerne une modification de l'offre.

Un commissaire Ve souligne une certaine tension entre la promotion de la PPE en zone de développement et l'opposition aux modifications de zones en leur sein, de la part de l'UDC.

M. Pfeffer répète que ce projet de loi ne concerne pas l'offre de logements, mais la demande.

Le commissaire Ve relève la votation du 13 février dans le cadre de laquelle des personnes avec un passeport suisse ne vont plus avoir accès à des logements sociaux, à cause du seul fait d'avoir quitté Genève pendant quelques temps.

Le commissaire Ve souhaite revenir sur la proposition de modification de l'art. 5. Il se demande si celle-ci n'est pas contre-productive. En effet, l'objectif du projet de loi est qu'il y ait plus de PPE pour les Genevois. Toutefois, une telle modification de la LGZD implique que le constructeur puisse prouver qu'avant même d'avoir le tort qu'il n'arrivera à remettre l'appartement qu'à des Genevois. Il se demande s'il ne risque pas d'y avoir des effets pervers avec une réduction de la construction de nouvelles PPE.

M. Pfeffer répond qu'il y a actuellement un excès de demande par rapport à l'offre. Il propose que ceux qui sont déjà établis et payent leurs impôts depuis trois ans à Genève soient prioritaires.

Un commissaire PLR ne souhaite pas donner son avis avant l'intervention du Département. Il trouve l'objectif du projet de loi intéressant et souhaite faire remarquer un point. Il y a eu une évolution sensible de la position de la droite modérée sur la question du développement du Canton dans un certain nombre de zones villas et de zones PPE. Cette évolution est liée au fait que la zone de développement a initialement été conçue comme un instrument au sein d'une panoplie. Elle est toutefois avec le temps devenue la seule perspective offerte à la classe moyenne. Cela a créé un déséquilibre qui implique des complications pour admettre ces nouvelles zones de développement.

Il y a en plus un déséquilibre au sein même de la zone de développement, qui était initialement conçue comme un espace hétérogène. La remise en question de cet équilibre a conduit la droite modérée à durcir sa position et à refuser les projets de déclassement en zone de développement. Le déplacement excessif du curseur à gauche sur la question de l'exclusivité de la zone de développement et la remise en question de l'hétérogénéité des logements proposés en son sein a radicalisé l'électorat des partis de la droite modérée.

Un commissaire PDC estime que ce projet de loi s'attaque à un problème public tangible. Il demande toutefois si l'établissement d'un tel critère est constitutionnel. La mise en place d'un mécanisme de subvention dans le cadre de la catégorie juridique du logement social ne pose pas de problème. Il se demande toutefois si c'est le cas pour les PPE

M. Pfeffer répond qu'il n'en a pas la certitude. Cependant, il rappelle qu'en zone de développement, l'Etat intervient dans le processus de la construction, en fixe le montant, fixe le prix des terrains, le prix de vente, et pose des conditions strictes, comme en témoigne la loi Longchamp. Il s'agit d'une mesure supplémentaire dans un contexte déjà extrêmement réglementé. Au vu de la législation qui prévaut actuellement et du caractère relativement peu liberticide du PL 13036, notamment par rapport à des dispositions déjà existantes, il en déduit que ce PL est probablement constitutionnel.

Un commissaire PDC abonde dans ce sens en affirmant qu'une intervention et notamment une aide de l'Etat est justifiable dans le cadre d'une zone de développement.

Audition de M^{me} Harie-Hélène Koch, Directrice de la DAJ de l'OCLPF – 7 mars 2022

M^{me} Koch explique que ce PL a pour but de limiter l'accès de la propriété aux ZD PPE aux personnes assujetties à impôt sur le revenu et résidant à Genève depuis au moins trois ans. Il s'agit donc d'une limitation qui est portée au choix du propriétaire, puisqu'il limite le champ des acquéreurs potentiels. Le Département du territoire estime qu'il y a matière à s'interroger sur le respect des libertés constitutionnelles garantissant la liberté de la propriété et la liberté économique. Elle rappelle que la garantie de la propriété fait l'objet de dispositions fédérales, avec notamment l'art. 26 de la Constitution fédérale, et cantonales, avec l'art. 34 de la Constitution genevoise. Ces deux dispositions ont la même teneur. Elle ajoute que l'art. 27 de la Constitution fédérale et l'art. 35 de la Constitution genevoise garantissent la liberté économique. Ces deux dispositions ont également une

teneur identique. Elles garantissent la liberté économique et celle-ci comprend notamment le libre choix de la profession et de l'emploi, le libre accès à une activité économique et son libre exercice.

L'OCLPF estime donc que les limitations proposées dans ce projet de loi portent atteinte à ces deux libertés constitutionnelles. Elle rappelle que pour qu'une atteinte à une liberté constitutionnelle puisse être admise, il convient d'une part que cette atteinte soit prévue dans une loi formelle, ce qui est le cas en l'occurrence, et d'autre part, que la limitation prévue ait pour objectif de répondre à l'intérêt public. Le DT s'interroge sur le fait qu'une préférence cantonale « soft » soit un but d'intérêt public. Elle ajoute qu'il convient également qu'il y ait une proportionnalité entre le but visé et les méthodes proposées. Évidemment, lorsqu'il n'y a pas de but d'intérêt public, il ne peut pas y avoir de proportionnalité avec les méthodes qui sont suggérées.

Les auteurs du PL 13036 ont affirmé qu'ils se sont inspirés des dispositions qui existent en matière de logement social pour ce qui concerne la location de logements subventionnés. Le Département du territoire estime qu'il y a une différence importante d'une part entre l'accession à la propriété et d'autre part la location. M^{me} Koch ajoute que dans le cadre des logements sociaux locatifs contrôlés, l'Etat intervient avec des prestations, ce qui peut justifier les contraintes qui suivent. En l'espèce, l'Etat n'intervient pas pour ce qui concerne le choix des locataires en ZD Loc, ni en ZD PPE. Le DT estime qu'il y a donc des difficultés concernant la constitutionnalité de ce projet de loi. Par ailleurs, dans deux situations très particulières, il peut y avoir une atteinte à la garantie de la propriété. Il s'agit d'une part des ventes aux enchères en cas de faillite du propriétaire et d'autre part du droit de préemption de l'Etat. Dans ces cas, l'intérêt public existe puisque dans le premier cas il est question de dédommager les créanciers et dans le dernier, de mettre en œuvre un plan d'aménagement. L'OCLPF est donc réservé quant à la constitutionnalité de ce projet. M^{me} Koch rappelle par ailleurs qu'il serait difficile de le mettre en œuvre, car l'arbitrage entre deux postulants pour un appartement serait très difficile. En matière de logements contrôlés et subventionnés, les choix se font sur la base de critères d'urgence sociale définis de manière stricte. En l'occurrence, elle ne voit pas quels seraient les critères qui permettraient d'arbitrer entre des dossiers très similaires.

Un commissaire PDC cite les propos de M. Pfeiffer en page 7 du procès-verbal du 21 janvier 2022 qui avait répondu à une question concernant la constitutionnalité de son projet de loi : « Cependant, il rappelle qu'en zone de développement, l'Etat intervient dans le processus de la construction, en fixe le montant, fixe le prix des terrains, le prix de vente, et pose des conditions strictes, comme en témoigne la loi Longchamp. Il s'agit d'une mesure

supplémentaire dans un contexte déjà extrêmement réglementé. Au vu de la législation qui prévaut actuellement et du caractère relativement peu liberticide du PL 13036, notamment par rapport à des dispositions déjà existantes, il en déduit que ce PL est probablement constitutionnel. ».

Il demande à M^{me} Koch ce qu'elle pense de son argumentation et notamment de son analogie avec la loi Longchamp.

M^{me} Koch rappelle que la constitutionnalité de la loi Longchamp a été fortement débattue à l'époque. Le Tribunal fédéral s'était prononcé en considérant que dès lors qu'il y avait une pénurie de logements, et que diverses dérives étaient apparues quant à l'acquisition de logements en PPE en zone de développement, notamment pour les personnes de la classe moyenne, l'obligation d'occupation de l'appartement par la personne qui acquiert était proportionnelle, par rapport à l'objectif de facilitation de l'acquisition pour des personnes aux moyens limités. Elle estime que la question de la constitutionnalité des projets de loi est toujours un sujet délicat. En l'occurrence, elle ne considère pas que le but présenté dans le cadre de ce projet de loi soit un but d'intérêt public.

Un commissaire UDC demande s'il est possible d'évaluer l'impact de ce projet de loi et notamment s'il pourrait avoir un effet positif pour les Genevois.

M^{me} Koch répond qu'elle n'est pas en mesure de donner des chiffres. Elle rappelle toutefois qu'il y a des dispositions du droit fédéral qui limitent l'acquisition de logements par les étrangers. Celles-ci étant appliquées, elle estime que l'acquisition de logements en zone de développement par des étrangers qui viennent d'arriver n'est pas un scénario viable. Elle ajoute que la loi Longchamp permet que les personnes qui acquièrent un logement en zone de développement l'occupent, soient taxées à Genève et fassent leurs dépenses dans le Canton.

Une commissaire PDC explique que lors de l'audition de M. Pfeffer, elle avait demandé quels étaient les justes motifs qui étaient expliqués dans l'art. 5 et s'il pouvait revenir avec plus d'explications à ce sujet.

Vote

Le président met aux voix le vote sur le PL 13036 lors de cette séance.

Oui :	6 (2 Ve, 1 EAG, 3 S)
Non :	9 (4 PLR, 2 PDC, 2 MCG, 1 UDC)
Abstention :	0

Le vote sur le PL 13036 lors de cette séance est refusé.

Séance du 28 mars 2022

Un commissaire UDC rappelle que ce n'est pas un projet qui permettra de construire plus de logements PPE. Toutefois, l'offre actuelle de PPE est trop faible. Il a proposé cette aide sur la base de son expérience personnelle. Il a remarqué qu'il y a de nombreux anglo-saxons à Genève qui acquièrent des logements en zone de développement. Ceci est lié à leur aisance financière, mais également à leurs dispositions culturelles.

Il estime qu'il est important de venir en aide à de jeunes couples locaux qui souhaitent acquérir ce type de logements. Il souligne que Genève a le taux de propriété le plus faible de Suisse. C'est également le cas en ce qui concerne les logements PPE.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13036 :

Oui : 8 (4 PLR, 2 MCG, 1 PDC, 1 UDC)

Non : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstention : 1 (1 PDC)

L'entrée en matière sur le PL 13036 est acceptée.

Séance du 9 mai 2022

Une commissaire UDC présente son amendement écrit le 4 avril qui concerne deux petites corrections. Lorsqu'il est question de « trois ans », il a rajouté « au moins », afin d'inclure ceux qui résident à Genève depuis plus de trois ans. A la fin du PL après les deux points, il a rajouté à l'art. 5 : 1) inchangé 2) inchangé 3) inchangé, de sorte à compléter la phrase.

Un commissaire S trouve incroyable qu'il faille trois ans pour accéder à un logement social et trois ans pour accéder à une PPE.

Un commissaire UDC explique que l'idée principale est de donner un coup de pouce aux Genevois, afin qu'ils puissent accéder plus facilement à la propriété.

Un commissaire MCG est en accord avec les fondements du projet de loi. Toutefois, il reconnaît qu'il serait pertinent que les PPE soient mises au même niveau que les logements sociaux (quatre ans).

Une commissaire PLR annonce que le PLR soutiendra ce PL. Il considère qu'il est important au vu de la situation du marché immobilier que la priorité soit donnée aux Genevois.

Un commissaire S est étonné, car ce projet de loi va à l'encontre de lois du capitalisme.

La commissaire PLR précise que cette décision a été prise après une pesée d'intérêts.

Une commissaire PDC annonce que le PDC soutient également le PL.

Le président lit l'amendement : cite l'art. 5 al. 1, lettre b) : « les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général. ». Cette partie reste inchangée.

Il poursuit : « les logements destinés à la vente sont réservés aux personnes assujetties à l'impôt sur le revenu résidant à Genève depuis trois années au moins ». La particule « au moins » a été ajoutée, tandis que la suite ne change pas.

Le président demande ce qui se passe si un propriétaire ne peut pas garantir qu'il a assez d'acheteurs résidant depuis trois années au moment de l'autorisation de construire. Il demande si l'autorisation serait tout de même délivrée dans ce cas de figure.

Un commissaire PLR répond que ce n'est pas un problème pratique.

Un commissaire MCG explique que le nombre de candidats est trop important pour que ce problème théorique n'advienne. Toutefois, il va proposer un amendement qui mette les PPE au même niveau que les logements sociaux (quatre ans).

Un commissaire S explique que cet amendement est cohérent avec la décision qu'a prise le MCG lors de la dernière séance.

Un commissaire Ve demande comment le PLR peut soutenir ce projet de loi alors qu'il n'est pas libéral.

Un commissaire EAG défend la majorité de la population qui n'a pas les moyens d'accéder à la propriété. EAG a donné comme consigne de voter contre ce projet de loi. Il soutient l'idée de l'internationalisme prolétarien et de la solidarité internationale. Il demande si les fonctionnaires internationaux sont également exclus.

Un commissaire PLR précise que ce n'est pas le cas, car le projet de loi fait mention des individus « assujettis à l'impôt ». Les fonctionnaires internationaux ne payent pas d'impôts et ne sont par conséquent pas inclus dans les groupes-cibles.

Le président explique que si ce projet de loi devait être accepté, les Genevois installés en France et dans le Canton de Vaud ne pourraient plus acheter de PPE à Genève. Les Verts s'opposent à ce projet de loi. Il est surpris de voir l'Entente faire des alliances aussi extraordinaires.

Un commissaire S annonce que le PS votera contre le projet de loi, mais soutiendra le sous-amendement des MCG. Il se demande par ailleurs si ceci est compatible avec les accords bilatéraux.

Un commissaire PLR répond au commissaire Ve qu'il sera prêt à coopérer avec les Verts lorsqu'ils entreront en matière pour libéraliser la zone de développement. Il s'agit en effet d'un marché artificiel avec des prix très bas qui le rendent très attractif. Ce projet de loi permet d'éviter que des personnes y aillent exclusivement pour investir et bénéficier de la plus-value qui y est attachée.

Vote (reprise au 2^e débat, suite à l'entrée en matière du 28 mars 2022)

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre, préambule pas d'opposition, adopté

art. 1 pas d'opposition, adopté

art. 5 al. 1 let. b, phrase introductive (nouvelle teneur) : amendement du groupe UDC, sous-amendé par le groupe MCG :

*« les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général. Les logements destinés à la vente sont réservés aux personnes assujetties à l'impôt sur le revenu résidant à Genève **depuis quatre années au moins** ; les logements doivent être occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs : »*

Oui : 11 (4 PLR, 2 MCG, 1 PDC, 1 UDC, 2 S, 1 Ve)

Non : 3 (1 Ve, 1 S, 1 EAG)

Abstention : 0

L'art. 5 al. 1 avec l'amendement de l'UDC et le sous-amendement du MCG sont adoptés.

art. 2 entrée en vigueur pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13036 :

Oui : 8 (4 PLR, 2 MCG, 1 PDC, 1 UDC)

Non : 6 (2 Ve, 3 S, 1 EAG)

Abstention : 0

Le PL 13036 est accepté.

Catégorie de débat II (30 minutes)

Projet de loi (13036-A)

modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (*Aidons notre classe moyenne à accéder à la propriété*)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modification

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée
comme suit :

Art. 5, al. 1, lettre b, phrase introductive (nouvelle teneur)

- b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général. Les logements destinés à la vente sont réservés aux personnes assujetties à l'impôt sur le revenu résidant à Genève depuis quatre années au moins ; les logements doivent être occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs :

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la
feuille d'avis officielle.

Date de dépôt : 7 juin 2022

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Voilà que la propriété privée en matière de logement selon l'auteur de ce projet de loi « répond, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un **besoin prépondérant d'intérêt général** ».

Mais si c'est un besoin prépondérant pour la population d'avoir un logement en propriété, l'Etat de Genève devrait faire en sorte que celles et ceux n'ayant pas de revenu pour l'acquisition de ce logement puissent l'acquérir, dût l'Etat leur octroyer une subvention ! Subvention financée par l'impôt et notamment des riches. Mais justement, l'auteur et ceux qui ont voté ce PL sont contre toute augmentation de l'Impôt républicain. On pourrait parler d'imposture quand on indique que c'est d'intérêt général.

Il est vrai que dans ce canton, l'unique misère pour les citoyens et citoyennes c'est de ne pas posséder de logement. Car à Genève il n'y a pas de pauvres dont le besoin prépondérant est non pas de posséder un logement, mais de pouvoir se loger avec loyer accessible à son maigre revenu. Et notamment pour les 8000 personnes en attente qu'on leur attribue un logement social. Et donc, la question n'est pas que les résidents depuis x années aient accès à une PPE ou pas, mais que celles et ceux qui ont du mal à se loger dignement parce qu'ils ont des faibles revenus puissent le faire.

Par ailleurs, il se trouve que les Confédérés et surtout les Genevois résidents hors de notre frontière cantonale ne pourront pas acquérir un logement.

Ensuite, en ajoutant une touche patriotique ils réservent ces acquisitions aux personnes assujetties à l'impôt sur le revenu résidant à Genève depuis trois années selon son projet, mais, suite à un amendement du MCG, il est passé à 4 ans pour s'ajuster à la modification qu'ils ont imposée par loi pour l'accession à un logement social de la part des personnes résidentes dans le canton.

Mis à part l'inconstitutionnalité d'un tel projet de loi, le département indique qu'il y a des dispositions du droit fédéral qui limitent l'acquisition de logements par les étrangers. Celles-ci étant appliquées, elle estime que l'acquisition de logements en zone de développement par des étrangers qui viennent d'arriver n'est pas un scénario viable. Elle ajoute que la loi Longchamp permet que les personnes qui acquièrent un logement en zone de développement l'occupent, soient taxées à Genève et fassent leurs dépenses dans le canton.

Voilà un projet qui va à l'encontre des lois du marché et du dogme du capitalisme cher à la droite ! Le rapporteur pense que cette loi va dans le sens de la destruction du parc locatif et surtout, en période électorale, de ne pas s'aliéner la droite de la droite.

Conclusion

Pour toutes les raisons qui vous ont été exposées, le rapporteur de minorité vous demande de rejeter ce projet de loi en refusant l'entrée en matière.