



Date de dépôt : 10 mai 2023

Réponse du Conseil d'Etat **à la question écrite de Anne Bonvin Bonfanti : PPE en zone de développement : quel bilan ?**

En date du 3 mars 2023, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

Le jeudi 22 septembre 2016, le Grand Conseil adoptait l'initiative IN 156 « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp ! » qui obligeait l'acquéreur d'un appartement en zone de développement à l'habiter pendant la période de contrôle par l'Etat.

Pour rappel, l'adoption de cette loi fait suite à des scandales dans le secteur de l'immobilier genevois. Alors que la construction de PPE devait permettre à certains de nos concitoyens et concitoyennes d'accéder à la propriété à un prix inférieur à celui du marché, il s'est avéré que certaines promotions immobilières n'avaient aucun autre but que de faire de la pure spéculation immobilière. Dans certains cas, les appartements étaient vendus par lots et 80% de nouveaux biens avaient été promis à des acheteurs déjà propriétaires.¹

Suite à ces scandales, c'est une véritable saga parlementaire qui a eu lieu. Dans la foulée de la révélation de ces scandales, un projet de loi avait été proposé par le conseiller d'Etat François Longchamp pour mettre fin à ces pratiques. Las, la majorité du Grand Conseil s'était alors rangée du côté des milieux immobiliers et avait complétement dénaturé la proposition en commission avant de l'adopter en plénière. Il avait fallu que certaines associations et partis politiques aillent récupérer le projet de loi initial pour

¹ <https://www.tdg.ch/le-jackpot-des-ventes-en-zone-de-developpement-continue-detomber-288610297334>

la transformer en initiative populaire (moyennant quelques adaptations) et la faire aboutir, pour qu'elle soit finalement adoptée par le parlement. Cette loi stipulait notamment que les propriétaires devaient habiter dans le logement et que celui-ci ne pouvait être revendu pendant la période de contrôle de l'Etat (10 ans).

Vu ce qui précède, mes questions au Conseil d'Etat, que je remercie d'avance de ses réponses, sont les suivantes :

- *Quelle est la proportion d'appartements en zone de développement vendus avant que la « loi Longchamp » ne soit adoptée qui ont depuis été revendus ?*
- *Quelle est la plus-value moyenne par appartement ?*
- *Quelle est la proportion d'appartements en PPE en zone de développement vendus avant que la « loi Longchamp » ne soit adoptée mis en location ?*
- *Combien de logements sont concernés par l'application des dispositions contenues dans la modification de la LGZD suite à l'acceptation de l'IN 156 ?*
- *Quelle est la proportion d'appartements PPE en zone de développement mis en location alors qu'ils devraient être habités par leur(s) propriétaire(s) sauf justes motifs agréés par le département ?*
- *Est-ce que l'Etat tient des statistiques sur le montant des loyers appliqués pour ces appartements et ceux vendus avant que la « loi Longchamp » ne soit adoptée ? Et, si oui, quelle est la moyenne pour un trois-pièces et un cinq-pièces ?*
- *Quels moyens de contrôle l'Etat a-t-il mis en place pour s'assurer que la loi soit respectée ?*
- *Est-ce que l'Etat vérifie qu'une large communication soit mise en place pour annoncer la vente d'appartements en zone de développement et que les critères de sélection des acquéreurs soient équitables ?*
- *Est-ce que l'Etat a prévu de faire un bilan de l'application de la « loi Longchamp », une fois la période des 10 ans écoulée ?*
- *Est-ce que l'Etat estime que la « loi Longchamp » atteint son objectif ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

A titre liminaire, le Conseil d'Etat rappelle que la principale contrainte imposée par la loi aux propriétaires d'un logement en PPE en zone de développement est l'occupation du logement qu'ils ont acquis, pendant la période du contrôle de l'Etat sur celui-ci, soit une période de 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements.

La jurisprudence a défini l'occupation par le propriétaire comme devant être effective et intense². En fait, le propriétaire doit constituer son centre de vie dans son logement.

A relever encore que, dans le cadre des actes qu'ils préparent pour des ventes de logements en PPE en zone de développement, les notaires attirent l'attention de leurs clients et soulignent expressément la contrainte imposée par loi dans une clause spécifique de l'acte authentique.

Logements en PPE en zone de développement avant l'entrée en vigueur de la « loi Longchamp »

Hormis quelques constats sur des opérations symptomatiques – notamment un cas en 2012 où, sur les 149 logements mis sur le marché, 53% des acquéreurs ont acquis 2 appartements ou plus, 11 acquéreurs ont même acquis entre 4 et 5 appartements chacun et 13 acquéreurs détenaient 16 étages complets sur les 45 du projet – l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) ne dispose pas de données statistiques concernant les mises en location et les reventes d'appartements avant l'entrée en vigueur de la « loi Longchamp ». L'OCLPF n'est ainsi pas en mesure de donner de plus amples renseignements en réponse aux questions chiffrées relatives à ces points.

Un principe a cependant bénéficié d'une application permanente, aussi bien avant l'entrée en vigueur de la « loi Longchamp » que dès sa mise en application : aucune plus-value n'est possible en cas de revente d'un logement en PPE en zone de développement au cours des 10 années qui suivent l'entrée des premiers propriétaires dans lesdits logements. En effet, le prix de ces logements est soumis au contrôle de l'Etat qui vérifie qu'aucune plus-value n'est appliquée sur cette période de 10 ans. A l'issue de cette période de contrôle, ces logements entrent sur le « marché libre » et leurs prix évoluent au gré des accords trouvés entre vendeurs et acheteurs, conformément aux

² Arrêt du Tribunal fédéral 1C_529/2015.

principes du droit privé sur lesquels l'Etat ne dispose d'aucune légitimité pour intervenir.

Logements en PPE en zone de développement depuis l'entrée en vigueur de la « loi Longchamp »

Depuis novembre 2016, l'Etat a accordé à certains propriétaires des dérogations à l'obligation d'occuper, dans le cadre de situations spécifiques.

Sur requête formelle déposée par le propriétaire, ces demandes de dérogations font l'objet d'une instruction rigoureuse du dossier menée au cas par cas. Ces dérogations sont toujours limitées dans le temps. A l'issue de l'instruction, l'OCLPF prononce une décision accordant ou non la dérogation à l'obligation d'occuper le logement.

Au niveau de la proportion des demandes de dérogations au regard du nombre de logements en PPE en zone de développement mis sur le marché, l'Etat a instruit 189 dossiers (94 dérogations accordées) entre 2017 et 2022 sur une production d'environ 1 900 logements en PPE en zone de développement durant cette même période.

Depuis 2015, l'Etat publie régulièrement sur son site Internet³ la liste des opérations en PPE approuvées en zone de développement. Pour ce qui est des critères mis en place par les propriétaires pour sélectionner les futurs acquéreurs des logements, il sied de souligner qu'il n'appartient pas à l'Etat d'intervenir à cet égard dans les rapports contractuels, qui relèvent exclusivement du droit privé.

Audit de gestion du service d'audit interne de l'Etat de Genève

En dernier lieu, le Conseil d'Etat relève qu'entre février et fin décembre 2021, un audit de gestion, intitulé « *Application de l'article 5 al.1 let.b LGZD – Loi Longchamp* », a été mené par le service d'audit interne de l'Etat de Genève (SAI).

Cet audit a porté sur la qualité et l'efficacité des moyens de contrôle mis en place par l'Etat de Genève pour s'assurer du respect de la « loi Longchamp », ainsi que sur la politique de sanctions mise en place pour les cas d'infractions rencontrés.

³ <https://www.ge.ch/operations-ppe-approuvees-zone-developpement/operations-immobilières-zd-ppe>

Le SAI a constaté que le processus d'octroi des dérogations mis en place à l'OCLPF est « *bien formalisé et qu'il permet de s'assurer du respect des conditions prévues dans la loi* ».

C'est ainsi que, sur l'ensemble de l'audit effectué par le SAI, seules des observations de catégorie I (soit de la plus faible importance) ont été formulées, portant notamment sur des améliorations à apporter dans le cadre du processus mis en place.

En effet, le contrôle mis en place par l'OCLPF consiste à croiser, sur la base d'un échantillonnage annuel, les données issues du système informatique du registre foncier (INTERCAPI) concernant les ventes de logements en PPE en zone de développement avec celles des adresses des particuliers, contenues dans le système informatique de l'office cantonal de la population et des migrations (CALVIN), qui cible la domiciliation des personnes physiques. Les écarts ou incohérences constatés dans le cadre de cette comparaison sont systématiquement vérifiés.

Le SAI a préconisé d'optimiser également la collaboration avec les offices de l'Etat concernés, de façon à ce que les contrôles effectués gagnent en durée et soient également plus efficaces. Les offices concernés ont dès lors rendu leur collaboration plus fluide.

Par ailleurs, dans les cas de dérogation, le SAI a également encouragé l'OCLPF à reprendre systématiquement chacune des situations visées à l'échéance de ladite dérogation. Cette recommandation a été mise en place et est appliquée depuis lors.

Aussi, le Conseil d'Etat estime que, dès sa mise en œuvre, la « loi Longchamp » a matériellement empêché les importants abus qui avaient été constatés par le passé. C'est bien l'entrée en vigueur de cette loi qui a fait disparaître la « thésaurisation » de logements, ou leur acquisition à des fins purement spéculatives avec leur mise en location durant la période de contrôle de l'Etat.

Compte tenu de l'ensemble des éléments développés ci-dessus, le Conseil d'Etat estime, comme l'a fait le SAI, que la « loi Longchamp » atteint pleinement son objectif et permet à la classe moyenne de la population d'avoir accès à des logements en PPE en zone de développement à des prix contrôlés par l'Etat.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :
Mauro POGGIA