

# **RASSEMBLEMENT**

## **pour une politique sociale du logement**

[secretariat@rpsl.ch](mailto:secretariat@rpsl.ch)

12 rue du Lac  
CP 6150  
1211 Genève 6  
Tél. 022 716 18 08  
Fax 022 716 18 05

**Commission Logement du Grand Conseil**  
**Vendredi 3 juin 2013, 17h50**  
**Salle des Fiefs, 2 rue de l'Hotel-de-Ville**

**PL 11141 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)**  
**PL 11144 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)**  
**(Pour une politique du logement équilibrée)**

\* \* \*

### **Introduction**

Le RPSL remercie la Commission de lui donner l'occasion de s'exprimer sur ce sujet.

A titre liminaire, le RPSL tient à saluer l'attitude nouvelle du Conseil d'Etat qui a enfin accepté de regarder la réalité de l'application de la LGZD et qui a pris l'initiative de proposer une modification législative afin d'en éliminer les effets pervers.

Aujourd'hui, comme le relève le Conseil d'Etat dans l'exposé des motifs, on peut résumer la situation du logement et de l'accès à la propriété de la manière suivante.

En effet, le RPSL n'est aucunement opposé à des mesures visant à faciliter l'accès à la propriété, tout en étant conscient que ce mode de logement n'est pas, ni en théorie et encore moins en pratique, accessible à la majorité de la population.

En effet, il est utile de préciser que le salaire mensuel brut médian s'élève à Fr. 7'239.-- et que la proportion de bas salaires a augmenté en dix ans de 3.4%, passant de 15.1% (2000) à 18.5% (2010)<sup>1</sup>, alors que le prix de vente des appartements est de de Fr 7'821.— en 2010 et Fr. 9'203.— le mètre carré en 2011<sup>2</sup>.

Ainsi, pour un appartement de 85 mètres carrés<sup>3</sup> permettant de loger un couple avec un enfant, l'acquéreur doit déboursier Fr. 782'255.--, selon les données susmentionnées et donc disposer d'une épargne de Fr. 156'451.--, correspondant à 20% du prix d'acquisition.

---

1 Source OCSTAT, tableau T 03.04.1.3.02

2 Source OCSTAT, tableau T 05.05.1.5.01

3 Source OCSTAT, statistique des loyers de mai 2012, p. 432.

Les Fr. 625'804.—que l'acheteur devra emprunter devront l'être à un taux d'intérêt hypothécaire de 2.75%<sup>4</sup>. Ils coûteront à celui-ci Fr. 17'209.— par année pour les seuls intérêts. A cette somme doit encore s'ajouter un amortissement de 2%, soit Fr. 12'516.- par année. La famille devra dès lors déboursier au moins Fr. 29'725.- par année, charges non comprises, soit Fr. 2'477.—par mois, ce qui est bien supérieur au loyer moyen d'un appartement de 4 pièces aujourd'hui (Fr. 20'784.— par année, soit Fr. 1'732.— par mois<sup>5</sup>).

Ces chiffres s'entendent évidemment hors situation spéculative, tant sur les coûts de la propriété que sur ceux de la location, ce qui n'est malheureusement pas le cas.

Ainsi, en l'absence d'apport financier autre que l'épargne du ménage, on se rend aisément compte que seule la classe moyenne supérieure et les personnes aisées ont réellement la possibilité d'accéder à la propriété en zone de développement. Etant entendu que l'accession à la propriété hors zone de développement est encore plus onéreuse, les prix n'étant pas contrôlés. Cette dernière catégorie d'accession à la propriété ne s'adresse donc qu'à une élite économique, très minoritaire.

Ceci étant dit, même si les mesures proposées dans le PL 11141 ne sont pas de nature à résoudre globalement la problématique du logement et de la spéculation dont il fait l'objet à Genève, le RPSL salue la volonté du Conseil d'Etat de tenter, au moins pour la question de la PPE en zone de développement, d'empêcher certains de détourner le sens de la loi et la politique mise en place dans ce domaine.

### **PL 11141 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)**

Le RPSL partage les constats du Conseil d'Etat: des démarches d'investissements financiers spéculatifs empêchent aujourd'hui la classe moyenne supérieure d'accéder à la PPE en zone de développement.

En effet, nombre de ces appartements sont acquis par des investisseurs à des fins de rendements et non pas pour se loger personnellement. Ces logements construits en PPE sont loués durant la période de contrôle, puis les locataires sont mis à la porte aux fins de permettre au propriétaire de vendre l'appartement et donc de réaliser une importante plus-value qu'il n'avait pu faire précédemment en raison du contrôle des prix par l'Etat.

Il est à relever que pendant la période de contrôle, le loyer obtenu par le propriétaire dépasse de beaucoup les limites prévues dans le Code des obligations. La pratique administrative autorise en effet des rendements qui varient entre 5.5% et 7%<sup>6</sup>. Pour rappel, les rendements prévus dans la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL – I 4 05) sont quant à eux de 4.5% à 6%, alors que, selon le Code des obligations, les logements en loyer libre ne doivent pas procurer au bailleur un rendement net supérieur à 2.75% (2.25% + 0.5%).

---

4 Moyenne des taux variables pour les logements (1<sup>er</sup> rang) entre 2.25% et 3.25% (cf. site Internet BCGE)

5 Source, OCSTAT, Loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, tableau T 05.04.2.03.

6 PA/SI/004.02. Il y a lieu à ce titre de solliciter du Département une distinction sur les rendements autorisés selon que l'on soit dans du locatif ou de la PPE mise en location, en tout cas tant que les obligations ne pour ces types de logements ne sont pas similaires.

Dans ces circonstances, un investisseur a bien évidemment tout intérêt à mettre en location l'appartement pendant la période de contrôle, puis de le vendre sur le marché spéculatif. Non seulement il n'a pas perdu d'argent pendant 10 ans, mais en outre, il obtient à la clé une plus-value substantielle. Ces démarches ne sont pas stricto sensu illégales, mais elles détournent clairement l'esprit de la LGZD qui prévoit à son article 5 alinéa 1 lettre b que les logements destinés à la vente « répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général ». Or, en permettant aux logements destinés à la vente de devenir des objets d'investissement spéculatif financier, ils ne répondent plus du tout à un intérêt général. Il est donc nécessaire de modifier la loi afin que celle-ci puisse atteindre son but.

La modification proposée par le Conseil d'Etat vise donc à privilégier l'acquisition de ces logements en PPE en zone de développement aux acquéreurs désirant se loger personnellement, sauf justes motifs autorisés par le Département.

Cette limitation nous semble tout à fait adéquate, encore qu'il convienne de s'entendre sur les « justes motifs » reconnus pour obtenir une dérogation.

L'article 8A du PL dispose que dans le cas contraire, soit si l'appartement est loué pendant la période de contrôle, il devra donc être considéré comme un logement locatif, au sens de la LDTR et ne pourra donc être aliéné qu'aux conditions de celle-ci, sans pouvoir bénéficier de la lettre a de l'alinéa 4 de l'article 39 de la LDTR<sup>7</sup>.

Le RPSL approuve cette référence à la LDTR pour régler cette problématique. Nous relevons néanmoins qu'on peut s'interroger sur le fait de ne prévoir cette limitation que pour la période de contrôle de 10 ans. En effet, à partir du moment où ces logements sont destinés à loger leur propriétaires, on ne voit pas vraiment pourquoi un appartement loué après la période de contrôle devrait être exempté de cette règle. Le but étant clairement que ce parc de logements soit destiné à loger les propriétaires.

En effet, seule la réglementation du prix de vente et du prix des loyers est limitée dans le temps dans la LGZD, les autres normes s'appliquent en permanence. Partant, le principe que les logements en PPE « répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général » doit être réalisé en tout temps.

Maintenir cette règle en permanence aurait les conséquences positives suivantes : Monsieur Dupont achète un appartement en PPE et il y habite pendant 15 ans. Pour des raisons qui lui appartiennent, il choisit d'habiter ailleurs, deux choix s'offrent alors à lui :

- 1) il met en vente son appartement ce qui permet à un autre ménage d'accéder à la propriété et de s'y loger (art. 5 al. 1 lettre b LGZD atteint) (et d'ailleurs il pourra réaliser une importante plus-value)

---

7 Art. 39 al. 4 LDTR : Motifs d'autorisation

4 Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :

- a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue;
- 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;
- c) n'a jamais été loué;
- d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.

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.

- 2) ou il le met en location ce qui lui permet d'obtenir un rendement et de loger un ménage (art. 5 al. 1 lettre a LGZD atteint). S'il opte pour la version 2, l'appartement devient un logement locatif au sens de la LDTR et le reste. Néanmoins, si Monsieur Dupont veut revenir y habiter, il pourra invoquer le besoin propre du propriétaire au sens du droit du bail. Si finalement Monsieur Dupont veut vendre l'appartement, il sera, comme tout à chacun, soumis à la LDTR en particulier son art. 39 qui règle les cas d'aliénation d'appartements sans cependant pouvoir se prévaloir du fait que l'appartement était dès l'origine soumis au régime de PPE (art. 39 al. 4 let. a).

D'ailleurs cette réflexion devrait être également menée sur l'entier des appartements en PPE mis en location, pour des raisons d'égalité de traitement. C'est ce que vise la dernière initiative de l'ASLOCA, que le RPSL soutient. Le RPSL propose donc d'intégrer cette mesure dans le présent projet de loi déjà en ce qui concerne les logements construits en zone de développement afin de s'assurer que la LGZD puisse atteindre ses buts.

Concernant le PL 11141, le RPSL s'interroge encore sur l'efficacité dissuasive des sanctions prévue à l'article 9. En effet, une amende administrative de 20% du prix de l'immeuble ne peut-elle pas paraître finalement un coût acceptable pour un investisseur qui réaliserait une plus-value de 25 ou 30% ?

Finalement, le dispositif prévu à l'article 12 à titre de disposition transitoire d'entrée en vigueur n'est pas d'une limpidité absolue et le RPSL regrette que l'exposé des motifs n'explique pas ce point.

**PL 11144 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35)**  
**(Pour une politique du logement équilibrée)**

Concernant le PL 11144, le RPSL le soutient sans réserve.

L'allongement de la période de contrôle serait effectivement une des mesures à mettre en œuvre pour limiter la spéculation sur les logements construits en zone de développement. D'ailleurs, cette proposition avait été formulée par les milieux de défense des locataires et inscrite dans l'initiative 148 de l'Asloca.

Cette mesure, conjuguée avec le dispositif du PL 11141, permettrait sans aucun doute de globalement se défaire de la pratique spéculative sur la PPE en zone de développement.

Cependant, le seul allongement de la période de contrôle ne permettra pas à la classe moyenne supérieure d'accéder plus facilement à ce marché. Il est donc important de voir le PL 11144 comme un complément au PL 11141 et non pas comme une alternative à ce dernier.

En remerciant la Commission du Logement du Grand Conseil de réserver un bon accueil à la position du RPSL, nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Pour le RPSL

Carole-Anne KAST

Secrétaire générale