

L'avis de l'expert

Ventes de PPE: l'Etat, complice, ne doit pas sanctionner

Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI



Cela n'a pas pu vous échapper, le quotidien que vous lisez s'en est largement fait l'écho durant deux jours la semaine passée: le Conseil d'Etat présente un projet de loi pour spécifier les conditions auxquelles on peut acheter un appartement nouvellement construit en zone de développement.

Il s'agit de préciser immédiatement que c'est d'ailleurs l'une des seules chances d'acquérir un appartement neuf, puisque tous (ou presque) sont réalisés dans cette zone faute de place ailleurs.

Que s'est-il réellement passé? Comment l'Etat se propose-t-il maintenant de réagir? Que faut-il en penser? Outre de très nombreuses autres exigences réglementaires, la zone de développement institue un contrôle des prix des appartements à vendre en PPE et cela, pendant une durée de dix ans. Passé ce délai, le prix des transactions obéit au marché. Ce prix contrôlé a été, jusqu'à très récemment, le même, quel que soit l'endroit où se trouve l'immeuble sur le territoire genevois et quelles que soient les qualités du site. Ce régime a donc totalement nié la règle de base en matière

immobilière qui veut que la localisation soit le critère qui influe le plus sur la valeur du bien. Plus grave encore, ce prix contrôlé est resté le même de très nombreuses années durant. Il aurait pu, par exemple, se situer à un niveau 25% inférieur aux prix du quartier au moment de la vente des appartements. Or, il n'a pas varié. Un écart très important, trop important, s'est créé entre le prix autorisé à l'acquisition et, dix ans plus tard, la valeur du bien sûr le marché libre. Naturellement, acheter un appartement en zone de développement devenait, dès lors, une très bonne affaire. Et certains acquéreurs ont acheté plusieurs appartements pour les louer. Ils ont, à ma connaissance, agi en toute légalité en procédant de la sorte.

L'Etat a cautionné cette pratique pendant une quinzaine d'années, sachant parfaitement qu'elle avait court et la réglementant même en instituant des prix contrôlés de location des PPE. Si l'Etat vient dire aujourd'hui, d'une manière brutale, qu'acheter un appartement en PPE pour le louer revient à détourner la loi, alors force est de constater qu'il en était complice puisqu'il a réglementé cette pratique!

De nombreux Genevois sont devenus propriétaires de leur appartement et l'occupent. Cette situation est idéale. Elle correspond à l'idéal qui m'anime: favoriser l'accession à la propriété. D'autres ont acquis pour leurs enfants, par exemple, et parfois, comme je l'ai vu, pour leurs petits

«Selon l'Etat, acheter un appartement en PPE pour le louer revient à détourner la loi. Or, il était complice puisqu'il a réglementé cette pratique!»

enfants. Ces appartements peuvent être loués pendant que les enfants grandissent avant qu'ils ne l'occupent, ou tout simplement constituer un patrimoine familial ainsi transmis.

Il ne faut pas se focaliser sur quelques cas particuliers de personnes qui ont acquis de nombreux appartements, ce qui pose légitimement la question de savoir si la détention de nombreux appartements pour les louer en lieu et place de les occuper soi-même n'entrave pas l'accès à la propriété de ceux qui souhaitent occuper leur logement en propriété.

Cette dernière situation méritait un correctif pour que le plus grand nombre d'appartements puisse être acquis par des Genevois qui souhaitent habiter chez eux. Cette décision eût dès lors été légitime et opportune,

malheureusement et au regard de ce qui précède, l'Etat ne semble pas avoir procédé de manière éclairée et proportionnée. Le projet de loi révèle une réaction disproportionnée en usant du dispositif le plus incisif de la législation genevoise, la LDTR. Ce faisant, on voudrait totalement séparer le parc immobilier locatif du parc en propriété (PPE) qu'on ne pourrait plus louer librement.

En souhaitant sanctionner aveuglément les acquéreurs qui ont acheté dès le 1er janvier 2010, par le biais d'un effet rétroactif, le Conseil d'Etat a pris le risque considérable de voir sa position être contraire au droit. Cela est incompréhensible lorsqu'on sait qu'il est complice de la situation qu'il veut sanctionner. En outre, il incite la résiliation brutale des baux de locataires en place.

En résumé, la proposition de préciser les conditions d'acquisition d'appartements en zone de développement part d'un bon sentiment qui aurait pu, finalement, constituer un mea culpa du Conseil d'Etat. Par contre, la volonté de porter atteinte aux droits des propriétaires pour lesquels il a tacitement accepté l'acquisition et la location (qu'il a lui-même réglementée) est inacceptable.

Le Grand Conseil prendra certainement la mesure de la tâche qui lui est confiée d'amender le texte proposé pour qu'il atteigne le but recherché de manière opportune et proportionnée.

PUBLICITÉ



Abonnez-vous!



0842 850 150

Lu-ve 7h30-12h/13h30-17h



www.tdg.ch

Retrouvez toutes nos offres d'abonnement!

Tribune de Genève

Immobilier

Supplément paraissant le mardi

Rédacteur en chef responsable

Pierre Ruetschi

Rédaction

Fabrice Breithaupt

Tél. 022 322 38 27

fabrice.breithaupt@tdg.ch

Courriel immo@tdg.ch**Annonces immobilières**

Gregory Pavoni

Tél. 022 322 34 23

gregory.pavoni@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

Direction

11, rue des Rois, 1204 Genève

Une publication d'Edipresse Suisse.