

Logement

Les élus s'attaquent aux abus dans la vente d'appartements

Trop de riches familles s'arrogent des logements bon marché sans y habiter. Les députés s'apprêtent à mettre fin à ce trafic

Christian Bernet

Il y a du ménage à faire dans le trafic des appartements à vendre. Et les élus ont décidé d'empoigner le balai. La Commission du logement a voté un projet de loi qui s'attaque aux multiples abus dans le domaine de la propriété par étages (PPE). Désormais, il ne devrait plus être possible d'acheter une brassée de logements pour spéculer.

Le conditionnel est de mise car le Grand Conseil doit encore voter la loi. Mais la commission a donné un signal clair, courant novembre, en l'acceptant à une très large majorité: onze oui, contre deux non

(libéraux) et deux abstentions (libéral et UDC). «Les travaux ont été difficiles, car la loi touche quelques intérêts particuliers très bien défendus», relate un député.

Ce tour de vis va faire mal à certains propriétaires qui ont largement profité du système. Ces abus se produisent dans la zone de développement, là où la plupart des immeubles sont construits. Particularité de cette zone: le prix des terrains y est contrôlé afin de fournir des appartements accessibles à la classe moyenne. On trouve ainsi des cinq-pièces à 600 000 francs. Ce contrôle dure dix ans. Passé ce délai, le propriétaire peut vendre au prix du marché. Soit beaucoup plus cher.

Cinq logements d'un coup

Ce décalage de prix a créé un effet d'aubaine. Des promoteurs en ont tiré parti. Ils ont conservé les appartements qu'ils ont construits, préférant les louer en se gardant la possibilité de les vendre après la durée de contrôle. De riches familles ont aussi flairé le filon. Cer-

taines d'entre elles, logées dans des villas, ont acquis des étages entiers dans des immeubles récents.

«Certains acheteurs récents, comme à la Tulette, n'auront plus d'autre choix que de revendre leurs achats multiples»

L'exemple de la Tulette, à Coligny, est frappant. Ici, 149 logements ont été mis en vente. Or, selon un relevé de l'Etat, «treize acquéreurs détiennent seize étages complets sur 45. Et onze d'entre eux ont acquis entre quatre et cinq appartements chacun.» L'Etat relève que certaines de ces personnes «sont notoirement proprié-
taires de plusieurs biens dans le canton» et qu'il est permis «de douter de leur intention» d'habiter les logements acquis.

Ce cas n'est pas unique. Selon une enquête publiée par la *Tribune de Genève* en mars, de tels abus ont été constatés à Florissant ou à Trembley. Des administrateurs de grandes régies se sont arrogé plusieurs appartements.

Représentant de la Chambre genevoise immobilière, Christophe Aumeunier a rédigé un rapport de minorité pour s'opposer à la loi. «Je reconnais qu'il y a des situations anormales. Mais la réponse est disproportionnée. Un propriétaire devra informer l'Etat s'il prend une année sabbatique à l'étranger! L'obligation d'habiter son bien est liberticide.» Selon lui, ces abus illustrent le fait que la zone de développement ne fonctionne plus aujourd'hui.

Sanctions

Tout cela n'est pas illégal, mais contraire à l'esprit de la loi. C'est pourquoi le conseiller d'Etat François Longchamp a voulu y mettre fin en déposant un projet de loi. Ce dernier stipule que les logements mis en vente «devront être occupés par leur propriétaire». Des exceptions sont prévues pour «juste motif», comme un départ à l'étranger ou un divorce. La loi prévoit aussi que si un appartement est loué, il entre dans la catégorie des «locatifs» et il ne sera plus possible de le revendre! Des sanctions sont prévues.

La loi touche les biens cons-

truits dès 2010, et les propriétaires auront trois ans pour s'y conformer. Autant dire que certains acheteurs récents, comme à la Tulette, n'auront plus d'autre choix que de revendre leurs achats multiples.

Christophe Aumeunier n'ayant pas été réélu, reste à voir qui défendra cette position au Grand Conseil. Le débat aura lieu une fois que le rapport du député MCG Sandro Pistis aura été remis. Ce dernier juge ces abus «extrêmement graves, car ils ferment les portes de la propriété à la classe moyenne».