

Loi Longchamp, la saga peut-être bientôt finie

Philippe Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



La future réglementation sur l'acquisition des lots en propriété par étage (PPE) en zone de développement, dite «loi Longchamp», est aujourd'hui en cour de traitement par le Grand Conseil. Elle entrera en vigueur, selon toute vraisemblance, cet automne, après maintes péripéties.

Petit rappel historique de cette saga. Le texte initial de l'initiative, très abrupt, prévoyait que les logements en PPE construits en zone de développement devaient être occupés par leurs acquéreurs pendant une durée de contrôle de dix ans, sauf justes motifs et que, s'ils devaient être loués pendant cette période, ils ne pourraient ensuite plus jamais être revendus. Des sanctions sévères étaient prévues en cas de non-respect de ces conditions avec un effet rétroactif.

En février 2015, le Conseil d'Etat avait déclaré l'initiative valide. Mais cette dernière avait ensuite été attaquée en justice par des citoyens genevois. La Chambre constitutionnelle de la Cour de justice genevoise avait partiellement admis les recours et avait annulé la disposition relative à l'effet rétroactif. L'obligation d'habiter pendant la période de contrôle et les sanctions, quant à elles, avaient été validées.

Cet arrêt de la Chambre constitutionnelle a lui-même fait l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral. L'instance a rendu un arrêt le 5 avril 2016. Celui-ci stipule que si l'initiative poursuivait un intérêt public et que l'obligation d'occuper l'appartement acquis pendant une période de dix ans pouvait être admise, la clause prévoyant un effet rétroactif devait être annulée.

Notre Haute Cour a toutefois estimé que l'obligation d'occuper le logement acquis devait être limitée à la période de contrôle de dix ans uniquement et que les justes motifs permettant des déroga-

tions à cette obligation d'habiter devaient être assez largement interprétés.

Ce texte de loi est actuellement traité par la Commission du logement du Grand Conseil. Ce dernier aura ensuite le choix d'accepter le texte, avec les rectifications apportées par le Tribunal fédéral. Cela en ferait une loi rapidement applicable, probablement en automne 2016, et mettrait un terme à l'épopée législativo-judiciaire de cet objet. Dans un scénario moins probable, le parlement cantonal pourrait également décider de refuser le texte et formuler un contre-projet qui sera alors soumis au peuple dans le courant de 2017. Et là, tous les paris sont ouverts. Dans tous les cas, Genève aura ainsi accouché d'une réglementation supplémentaire en la matière, comme elle sait si bien le faire...

*Union suisse des professionnels
de l'immobilier

www.uspi-geneve.ch

