

Le Grand Conseil facilite l'achat d'appartements par leurs locataires

Tribune de Genève
Lundi 15 décembre 2025

Immobilier Le Législatif veut favoriser l'accès à la propriété. Mais la gauche dénonce le retour des «congrés-ventes». Référendum annoncé.

Rachad Armanios

À Genève, les locataires ne peuvent acheter l'appartement qu'ils occupent qu'à des conditions très strictes. Le Grand Conseil a largement assoupli ces conditions vendredi en modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR).

La gauche et l'Asloca dénoncent le retour des «congrés-ventes» et annoncent le lancement d'un référendum. S'agissant de la LDTR, le référendum est facilité, seules 500 signatures sont requises.

«Poudre aux yeux»

Aujourd'hui, la LDTR prévoit que, pour prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, un locataire occupant son logement depuis trois ans au moins ne peut l'acquérir que si 60% des locataires en place sont d'accord. Et les locataires restants doivent obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.



Imago/Depositphotos

Le projet a été accepté par 59 oui, 33 non et 1 abstention.

«Avec 18% de propriétaires, Genève connaît le plus faible taux d'accès à la propriété en Suisse», relève le MCG Amar Madani, rapporteur de majorité. Ce projet répond à l'aspiration de nombreux Genevois d'acheter un logement, ajoute-t-il.

La modification adoptée, sur proposition du PLR, a pour but affiché de faciliter cet accès à des prix raisonnables. Les nouvelles conditions stipulent que le prix est limité avec un plafond qui correspond au prix moyen des PPE en zone de développement. En

outre, seul l'occupant peut acheter le logement et il doit y habiter depuis trois ans au moins. Il doit encore s'engager à y rester durant cinq ans au minimum.

Ces cautèles sont «de la poudre aux yeux», dénonce Caroline Renold, députée PS et juriste à l'Asloca. Selon elle, les milieux immobiliers, via ce projet de loi, sonnent le retour des «congrés-ventes», ouvrant la porte à une vaste opération spéculative de vente à la découpe des immeubles locatifs. Selon elle, il est plus lucratif de les vendre appartement par appartement que d'un seul bloc.

Ce projet «ne donne pas de droit aux locataires d'acheter leur appartement», avertit la députée. Mais il permettra aux propriétaires de résilier les baux pour sélectionner de nouveaux locataires, en ciblant les logements à loyer modéré. Tels des assureurs, ils sélectionneront des «bons risques» qui seront ensuite forcés à acheter ou partir, prédit-elle.

Cette pratique réduira la part du parc locatif, alors que trois

quarts des Genevois ne seront jamais propriétaires en raison des prix très élevés, ajoute le Vert Philippe de Rougemont.

Caroline Renold rappelle qu'en 1985, une initiative populaire a mis un terme à ces «congrés-ventes» à la suite d'une «vague spéculative». Depuis, les milieux immobiliers ont à plusieurs reprises tenté d'attaquer cette disposition de la LDTR, insiste-t-elle. En votation, le peuple a par deux fois repoussé ces tentatives, en 2004 et 2016. La socialiste pronostique qu'il en fera autant avec l'actuel projet.

Librement consentie

Laurent Seydoux réfute toute conséquence spéculative puisque les acheteurs devront rester cinq ans au minimum dans le logement. La PLR Diane Barbier-Mueller, qui préside la Chambre genevoise immobilière, réfute aussi toute possibilité de congré-vente puisqu'«une disposition prévoit que toute acquisition doit être librement consen-

tie». Elle affirme aussi qu'il est plus rentable de vendre un immeuble en entier qu'appartement par appartement. Amar Madani parle d'un projet «social», assurant qu'il n'y aura «pas de mise en PPE de tout un immeuble».

Mais Caroline Renold n'en démord pas: «Le congré-vente sera simplement anticipé de trois ans et la spéculation repoussée de cinq ans.»

Le nouveau chef du Territoire, le Vert Nicolas Walder, défend aussi comme une priorité le fait de favoriser l'accès à la propriété, tout en avertissant qu'il ne se prononcera pas sur le fond du projet de loi. Mais celui-ci nécessitera que ses services opèrent des contrôles pour éviter une sélection de locataires susceptibles de devenir ensuite propriétaires. Or, «nous avons des ressources limitées».

Le projet est accepté par 59 oui (PLR, UDC, Le Centre, LJS et MCG), avec 1 abstention (Le Centre) et 33 non (PS et Les Verts).