

Date de dépôt: 26 août 2004

Rapport

de la Commission législative chargée d'étudier l'initiative populaire 120 « Pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitant-e-s de quartiers » suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du 26 mai 2004

Rapport de M. Bernard Lescaze

Mesdames et
Messieurs les députés,

Suite au refus du Grand Conseil d'accepter la recevabilité de l'IN 120 « Pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitant-es de quartiers », les initiants ont déposé un recours au Tribunal fédéral, le 18 octobre 2003. Le 26 mai 2004, le Tribunal fédéral a reconnu la validité partielle de l'initiative en prononçant :

« Le recours est partiellement admis et la décision du Grand Conseil genevois du 18 septembre 2003 est annulée en tant qu'elle déclare invalides les art. 53 A al. 2, 160 I et 182 al. 3 et 4 Cst./GE. Le recours est rejeté pour le surplus. »

Les trois articles de l'initiative maintenus nécessitaient un toilettage juridique, puisqu'ils faisaient notamment référence à des articles annulés par le Tribunal fédéral. Le Bureau du Grand Conseil a soumis la question à la Commission législative qui a siégé lundi 23 août 2004, en présence de M. Laurent Moutinot, Conseiller d'Etat et de Mme Dulon.

Dans le même temps, les initiants, représentés par Me Irène Buche, proposaient une modification de l'art. 160 I Cst/GE, sans aucun changement de sens ni de fond, afin de se conformer à la décision du Tribunal fédéral.

La Commission législative a donc repris le texte proposé, en l'adaptant à la numérotation actuelle des articles en vigueur de la constitution genevoise, d'où les nouveaux art. 53A al. 2, 160 F et 182 al. 2 et 3 nouveaux qui forment désormais le texte validé de l'IN 120.

C'est à l'unanimité de ses membres présents (1 UDC, 2 L, 1 R, 1 DC, 1 Ve, 1 S, 1 AdG) que la Commission législative vous propose, Mesdames et Messieurs les députés, de renvoyer le texte ci-dessous, conforme à l'arrêt du Tribunal fédéral, à l'examen de la Commission des droits politiques puisqu'il s'agit d'un problème de référendum obligatoire et de parallélisme des formes.

IN 120-C

Lancement d'une initiative

Le Comité d'initiative pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitants a lancé une initiative populaire intitulée «Pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitant-e-s de quartiers», qui a abouti.

Le tableau ci-dessous indique les dates ultimes auxquelles cette initiative doit être traitée aux différents stades du processus d'examen des initiatives prévus par la loi.

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le | 10 janvier 2003 |
| 2. Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le | 10 avril 2003 |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, au plus tard le | 10 octobre 2003 |
| 4. Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, au plus tard le | 10 juillet 2004 |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, au plus tard le | 10 juillet 2005 |

Initiative populaire

« Pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitant-e-s de quartiers »

Les soussigné-e-s, électeurs et électrices dans le canton de Genève, en application de l'article 65A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et des articles 86 à 93 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative de révision partielle de la constitution genevoise, ayant la teneur suivante:

Article unique

La constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, est modifiée comme suit:

Art. 53 A Référendum obligatoire (nouvelle teneur de la note), al. 2 (nouveau)

² Est également soumise obligatoirement à l'approbation du Conseil général (corps électoral) toute modification à l'une des lois de protection des locataires et des habitants de quartier énumérées à l'article 160 F.

Titre X E Logement et protection des locataires et des habitants (nouveau)

Art. 160 F Référendum obligatoire (nouveau)

Pour garantir la volonté populaire et l'effet du droit d'initiative exercé par le passé, toute modification des lois ci-après qui ont été adoptées par le Peuple à la suite d'une initiative populaire ou qui ont été adoptées par le Grand Conseil en provoquant un retrait d'une initiative populaire, doit être soumise obligatoirement à votation populaire. Il s'agit des lois suivantes, dans leur état exécutoire au dépôt de l'initiative populaire à l'origine du présent article :

- a) la loi modifiant diverses lois concernant le Tribunal des baux et loyers, à savoir les articles 29, 30, 35 B et 56 A à 56 D de la loi d'organisation judiciaire et les articles 426 à 448 de la loi de procédure civile, du 4 décembre 1977;
- b) la loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers, du 4 décembre 1977;

- c) la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;
- d) la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996;
- e) la loi sur les plans d'utilisation du sol, à savoir les articles 15 A à G de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 26 juin 1983.

Art. 182, al. 2 et 3 (nouveaux) Dispositions transitoires

² Les modifications des lois visées par l'article 160 F adoptées entre le dépôt de l'initiative populaire à l'origine de l'article 160 F et l'entrée en vigueur de cet article, sont soumises au référendum populaire obligatoire dans les quatre mois qui suivent l'adoption de l'initiative. A défaut, elles sont annulées de plein droit.

³ Si la votation populaire prévue à l'alinéa 2 aboutit à une annulation de la modification légale, cette annulation prend effet à la date de la votation populaire et s'applique aux procédures pendantes devant l'autorité administrative et aux décisions qui ne sont pas entrées en force, notamment pour cause de recours. La même règle vaut en cas d'annulation de plein droit d'une modification légale.

Annexe : IN 120 initiale

Secrétariat du Grand Conseil

IN 120

Lancement d'une initiative

Le Comité d'initiative pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitants a lancé une initiative populaire intitulée «Pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitant-e-s de quartiers», qui a abouti.

Le tableau ci-dessous indique les dates ultimes auxquelles cette initiative doit être traitée aux différents stades du processus d'examen des initiatives prévus par la loi.

1.	Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le	10 janvier 2003
2.	Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le	10 avril 2003
3.	Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, au plus tard le	10 octobre 2003
4.	Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, au plus tard le	10 juillet 2004
5.	En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, au plus tard le	10 juillet 2005

Initiative populaire

« Pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitant-e-s de quartiers »

Les soussigné-e-s, électeurs et électrices dans le canton de Genève, en application de l'article 65A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et des articles 86 à 93 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative de révision partielle de la constitution genevoise, ayant la teneur suivante:

Article unique

La constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, est modifiée comme suit:

Art. 53 A Référendum obligatoire (nouvelle teneur de la note), al. 2 (nouveau)

² Est également soumise obligatoirement à l'approbation du Conseil général (corps électoral) toute modification à l'une des lois de protection des locataires et des habitants de quartier énumérées à l'article 160 I.

Titre X E Logement et protection des locataires et des habitants (nouveau, comprenant les art. 160 D à 160 I)

Art. 160 D Droits des locataires et des habitants (nouveau)

¹ Les dispositions du présent titre, qui complètent l'article 10 A sur le droit au logement, sont l'expression du droit d'initiative exercé par le passé et visent à institutionnaliser une législation comportant des mesures d'encouragement à la construction de logements locatifs ainsi que de protection des locataires, de l'habitat et du cadre de vie dans les quartiers dans le but de diminuer l'état de dépendance des locataires à l'égard de leur bailleur, de répondre aux besoins de la population en matière d'habitat, de lutter contre la spéculation immobilière et de favoriser la participation des habitants des quartiers à la préservation de leur cadre de vie.

² Le droit d'intervention et de recours, dans le cadre des lois concernant l'habitat, l'aménagement du territoire et la protection du patrimoine est garanti aux communes concernées et aux associations à but idéal d'importance cantonale ou de quartier, lorsque ces dernières existent depuis plus de 3 ans, ayant pour vocation de promouvoir la défense des locataires, des habitants, de l'environnement, de l'aménagement du territoire, du patrimoine ou de la qualité de vie dans les quartiers.

Art. 160 E Logements répondant aux besoins de la population (nouveau)

Pour favoriser la construction de logements locatifs d'utilité publique garantissant à long terme des loyers répondant aux besoins de la majorité de la population, l'Etat prend les mesures suivantes:

- a) il accorde son appui financier en faveur de logements bon marché, qui doivent dépendre de fondations de droit public si cette aide est prépondérante;
- b) il accorde son aide en priorité à des logements dépendant de collectivités publiques ou d'organismes, notamment des coopératives, ne poursuivant pas de but lucratif;
- c) il crée des zones de développement, soumises à l'adoption d'un plan de quartier, dont les surfaces bâties devront comporter (sauf exception justifiée) 75 % au moins de logements à des loyers accessibles à la majorité de la population, avec une forte proportion de logements bon marché, le solde pouvant être affecté aux activités, aux logements en propriété par étage ou en loyer libre. Les plans financiers des immeubles ainsi que le prix du terrain pris en compte sont approuvés par l'Etat. Le présent paragraphe s'applique également aux zones de développement existantes, à moins que la zone en cause ne prévoie d'autres affectations;
- d) il instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'Etat ou d'autres collectivités publiques ou corporations de droit public. Les loyers correspondent à un rendement équitable des capitaux investis et à la couverture des charges d'exploitation usuelles. Le contrôle est permanent pour les immeubles construits ou acquis avec un capital de dotation de l'Etat tant qu'ils sont propriété de celui-ci, de fondations ou de corporations de droit public; il s'applique initialement aux autres immeubles pendant la durée de l'aide consentie ainsi que durant une période de 20 ans pour les immeubles construits en zone de développement; il continue à s'appliquer ensuite pendant une période de 5 ans, au début de laquelle l'autorité compétente

calcule la hausse éventuelle des loyers qui résulterait, pendant ce laps de temps, du passage au droit fédéral, et l'échelonne, de sorte que les majorations de loyer n'excèdent pas plus de 5% par année, sous réserve d'une majoration due à des travaux de plus-value;

- e) il n'autorise le déclassement de terrains agricoles pour la construction des logements que si ces terrains sont soumis aux normes d'une zone de développement et mis à disposition d'organismes publics ou privés sans but lucratif et si leur valeur n'excède pas 100 F le m², indexé au coût de la vie;
- f) il acquiert des terrains notamment par l'exercice de son droit de préemption et les met à disposition d'organismes publics ou privés sans but lucratif, dans le but de construire des logements bon marché.

Art. 160 F Démolitions, transformations, rénovations et ventes d'appartements (nouveau)

¹ Afin de préserver l'habitat existant, les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation ne sont autorisées, hormis les villas, que si la sécurité, la salubrité, l'intérêt public ou l'intérêt général l'impose et pour autant que les loyers, après travaux, qui seront soumis au contrôle de l'Etat durant 3 à 10 ans selon leur importance, répondent aux besoins prépondérants de la population, c'est-à-dire ne dépassent pas, sauf circonstance particulière, un loyer compris entre 2 400 F et 3 225 F la pièce l'an. Ces montants sont susceptibles d'être révisés tous les 2 ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

² Les changements d'affectation d'un logement sont interdits sous réserve d'une compensation ne portant pas atteinte au degré d'habitat du secteur concerné. L'autorité compétente est tenue d'ordonner le rétablissement de tout logement ayant changé d'affectation sans avoir bénéficié d'une autorisation en bonne et due forme depuis que la législation applicable dans ce domaine est en force.

³ L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, d'un appartement de moins de 8 pièces à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation tant que le taux général des logements locatifs vacants répondant aux besoins prépondérants de la population n'atteint pas 2%. L'autorité compétente refuse l'autorisation lorsqu'un motif d'intérêt public ou général s'y oppose. Une autorisation d'acquisition peut être accordée pour l'un des motifs suivants:

- a) l'appartement n'a jamais été loué;

- b) l'appartement a été, dès sa construction, soumis au régime de la propriété par étage ou un régime analogue et a été cédé de manière individualisée avant le 30 mars 1985 ou en vertu d'une autorisation délivrée depuis lors;
- c) l'appartement est acquis par un locataire en place depuis plus de 3 ans, si 60 % des autres locataires de l'immeuble acceptent cette acquisition, suite à leur consultation par l'autorité compétente.

Art. 160 G Préservation de l'habitat (nouveau)

¹ Afin de maintenir et de rétablir l'habitat dans les zones urbaines et d'y favoriser une implantation des activités qui soit harmonieuse et équilibrée, tout en assurant une qualité de vie appropriée aux habitants, les communes élaborent en collaboration avec l'Etat des plans d'utilisation du sol approuvés par leur Conseil municipal et dont la conformité avec le plan directeur cantonal est vérifiée par le Conseil d'Etat.

² Ces plans fixent l'affectation du territoire communal. Les terrains constructibles sont répartis par secteurs, soumis à des taux d'utilisation du sol garantissant des espaces verts et des taux de répartition entre logements, activités, selon leur nature, et équipements d'intérêt public.

³ En ville de Genève, le taux de logements doit atteindre 70 % dans les quartiers d'habitation.

Art. 160 H Tribunal des baux et loyers et procédure administrative (nouveau)

¹ Un Tribunal des baux et loyers, formé d'un juge de métier – respectivement de 3 juges de métier en appel – et de deux juges assesseurs, choisis l'un par les groupements représentatifs des locataires et l'autre par les milieux immobiliers, est compétent pour statuer sur l'ensemble des litiges entre bailleurs et locataires.

² Les recours contre les décisions relevant des dispositions légales relatives à la démolition, transformation et rénovation d'une maison d'habitation sont de la compétence, en première instance, d'une commission de recours puis du Tribunal administratif, ceux relatifs aux dispositions applicables aux immeubles soumis au contrôle cantonal des loyers relèvent directement du Tribunal administratif. Ces instances siègent, dans ces domaines, à 3 juges et 2 juges assesseurs choisis parmi les groupements représentatifs des locataires et des milieux immobiliers.

³ Les procédures relevant des juridictions précitées sont gratuites. Elles sont précédées, pour celles relevant du Tribunal des baux et loyers, d'une tentative obligatoire de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux, qui fonctionne dans la même composition que le Tribunal des baux et loyers.

Art. 160 I Référendum obligatoire (nouveau)

Pour garantir la volonté populaire et les effets du droit d'initiative exercé par le passé dans le domaine d'application des articles 160 D à 160 H, toute modification des lois y relatives, qui ont été adoptées par le Peuple à la suite d'une initiative populaire ou qui ont été adoptées par le Grand Conseil en provoquant un retrait d'une initiative populaire, doit être soumise obligatoirement à votation populaire. Il s'agit des lois suivantes dans leur état exécutoire au jour du dépôt de l'initiative populaire à l'origine du présent article :

- a) la loi modifiant diverses lois concernant le Tribunal des baux et loyers, à savoir les articles 29, 30, 35 B et 56 A à 56 D de la loi d'organisation judiciaire et les articles 426 à 448 de la loi de procédure civile, du 4 décembre 1977;
- b) la loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers, du 4 décembre 1977;
- c) la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;
- d) la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996;
- e) la loi sur les plans d'utilisation du sol, à savoir les articles 15 A à G de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 26 juin 1983.

Art. 182, al. 2 à 4 (nouveaux) Disposition transitoire

² Les articles 160 D à 160 H s'appliquent avec effet immédiat dès leur adoption en votation populaire, si nécessaire en dérogation à la législation existante.

³ Les modifications des lois visées par l'article 160 I adoptées entre le dépôt de l'initiative populaire à l'origine de l'article 160 I et l'entrée en vigueur de cet article, sont soumises au référendum populaire obligatoire dans les quatre mois qui suivent l'adoption de l'initiative. A défaut, elles sont annulées de plein droit.

⁴ Si la votation populaire prévue à l'alinéa 3 aboutit à une annulation de la modification légale, cette annulation prend effet à la date de la votation populaire et s'applique aux procédures pendantes devant l'autorité administrative et aux décisions qui ne sont pas entrées en force, notamment pour cause de recours. La même règle vaut en cas d'annulation de plein droit d'une modification légale.