

*Projet présenté par les députés:  
M<sup>me</sup> et MM. Mark Muller, Stéphanie Rueggsegger,  
Thomas Büchi, Hugues Hiltpold, Pierre Kunz  
et Gilles Desplanches*

*Date de dépôt: 2 novembre 2001  
Messagerie*

**Projet de loi  
modifiant la loi sur les démolitions, transformations et  
rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien  
en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

**Article unique**

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, est modifiée comme suit :

**Art. 9, al. 3 à 5 (nouveaux)**

<sup>3</sup> Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.

Au 1<sup>er</sup> janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2400 F et 3225 F la pièce par année.

Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

<sup>4</sup> La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, notamment si :

- a) la surface brute locative des pièces est importante ;
- b) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires.

<sup>5</sup> Les articles 9, alinéa 2 et 11, alinéas 2 et 3 ne sont pas applicables lorsque :

- a) les travaux ont pour but d'économiser l'énergie en entraînant une baisse des charges du locataire ;
- b) les travaux consistent dans l'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable.

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) a été modifiée en 1999.

L'une des nouveautés importantes réside dans la codification de la notion centrale de « loyers répondant aux besoins prépondérants de la population ». Il s'agit du niveau de loyer qui ne peut pas être dépassé à la suite de la réalisation de travaux de démolition-reconstruction ou de transformation soumis à la LDTR.

Or, cette définition souffre de plusieurs défauts. Tout d'abord, en figurant à l'article 6, applicable aux travaux de démolition, elle ne s'applique pas directement aux travaux de transformation.

Il convient donc de compléter l'article 9 consacré aux travaux de transformation par la définition que l'on entend donner dans ce contexte à la notion de « loyers répondant aux besoins prépondérants de la population ». A cet égard et sous réserve de ce qui suit, la définition existante pour les travaux de démolition est reprise sans changement.

Par ailleurs, s'agissant de travaux de transformation, cette définition n'encourage pas le propriétaire à effectuer des travaux destinés à économiser l'énergie consommée par son immeuble et ses occupants.

Or, le Conseil fédéral, pour donner suite au programme Energie 2000, vient de lancer une nouvelle campagne de sensibilisation aux économies d'énergie, intitulée SuisseEnergie.

Cette campagne confie aux cantons la tâche d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Le moyen d'y parvenir est basé essentiellement sur l'incitation des propriétaires à entreprendre volontairement les travaux nécessaires.

Il est important que Genève se dote des moyens d'atteindre les objectifs fixés par le programme SuisseEnergie. Le potentiel d'économies d'énergie dans les bâtiments est important. Les propriétaires sont prêts à jouer le jeu. Toutefois, il est évident qu'ils le joueront d'autant plus volontiers que la législation ne les pénalise pas.

Or, la LDTR ne permet de dépasser qu'exceptionnellement les « loyers répondant aux besoins prépondérants de la population » en cas d'exécution de travaux destinés à économiser l'énergie.

L'application des dispositions relatives au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude a récemment mis en évidence les limites de la réglementation. Alors même que les travaux qui doivent être entrepris bénéficient directement aux locataires par une diminution de leurs charges, leur coût ne peut être répercuté qu'« exceptionnellement » sur les loyers. Ce n'est pas suffisamment incitatif.

Dans le respect des droits des locataires, il faut que les propriétaires soient incités à effectuer les travaux qui ont pour effet de réduire la consommation d'énergie des bâtiments. C'est le sens du présent projet de loi.

Un point supplémentaire mérite une explication. Le nouvel article 9, alinéa 3 proposé reprend la notion des « loyers répondant aux besoins prépondérants de la population » figurant à l'article 6. En particulier, la référence à un loyer à la pièce est reprise. Cela ne signifie pas que les auteurs du présent projet de loi se satisfont de cette situation. Au contraire, ils souhaitent, conformément à la motion 1210 renvoyée au Conseil d'Etat il y a plusieurs mois déjà, passer à un loyer au m<sup>2</sup>. Une proposition du Conseil d'Etat à ce sujet est attendue.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous prions, Mesdames et Messieurs les députés, de lui réserver un bon accueil.