

Projet présenté par les députés:

*M^{me} et MM. Mark Muller, Gabriel Barrillier,
Thomas Büchi, Hugues Hiltpold, Ivan Slatkine,
Janine Hagmann, Alain Meylan, Pascal Pétroz,
Luc Barthassat et Pierre-Louis Portier*

Date de dépôt: 4 février 2002

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)**

(Pour des loyers équitables)

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. 6, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population. Le Conseil d'Etat détermine le loyer admissible du mètre carré de logement en tenant compte des critères de l'alinéa 2.

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.

Ils peuvent exceptionnellement être dépassés si des circonstances particulières le justifient, soit si :

- la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires;
- des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire;
- en cas d'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable, il en découle un avantage financier pour le locataire.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le 24 avril 1998, des députés émanant de 4 partis représentés au Grand Conseil déposaient la motion 1210 « pour la fixation des loyers et des prix de locaux d'habitation en fonction de leur surface ». Son texte est joint en annexe.

Cette motion a été acceptée le 17 novembre 2000. Elle invitait le Conseil d'Etat à :

- adopter la référence du mètre carré pour fixer les prix et les loyers de logements lorsqu'il est appelé à le faire ;
- adopter la même référence pour déterminer le montant des aides au logement ;
- effectuer les modifications réglementaires éventuellement nécessaires pour répondre à la motion ;
- déterminer, après concertation avec les milieux intéressés, les prix et les loyers applicables ;
- prévoir, avant toute modification des dispositions actuelles, une étude d'impact sur les conséquences de la prise en compte de la notion des m², notamment sur les loyers.

Or, plus d'un an plus tard, aucune réponse n'a été apportée à cette motion. En particulier, le rapport d'impact demandé par la dernière invite de la motion n'a pas été rendu. Vu l'importance de cette question, qui fait d'ailleurs l'objet d'un large consensus, les auteurs du présent projet de loi proposent ainsi une modification de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) afin d'y inscrire le principe de la fixation des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population au mètre carré.

L'exposé des motifs de la M 1210 ci-annexée est explicite. L'on se bornera donc à y renvoyer le lecteur pour l'exposé des motifs à la base de la volonté de passer à une référence au m² pour déterminer les loyers admis lorsqu'ils sont fixés par l'autorité. Quelques points méritent toutefois un complément d'explications.

En premier lieu, contrairement à ce que stipule la loi actuelle, il est renoncé à inscrire des montants dans la loi. Comme le veut notre système, il appartiendra au Conseil d'Etat de fixer dans le règlement d'application de la LDTR le niveau autorisé du loyer au m² de logement. Pour ce faire, il devra, après consultation préalable des associations compétentes (en particulier la Chambre genevoise immobilière, la Société des régisseurs, le Rassemblement pour une politique sociale du logement et la SIA), définir les deux éléments suivants :

1. La notion de m² retenue

Aussi surprenant que cela puisse paraître, il existe de nombreuses définitions du m². Il conviendra de retenir une notion qui soit à la fois reconnue professionnellement et aisément compréhensible par les usagers.

2. Le niveau du loyer du m² admis

Pour définir le loyer répondant aux besoins prépondérants de la population, le Conseil d'Etat devra tenir compte des critères énoncés à l'article 6, alinéa 2, en particulier du genre de logement dont il s'agit et du prix de revient des travaux.

Deuxièmement, il faut remarquer que le présent projet de loi propose la modification de l'article 6 LDTR qui concerne les travaux de démolition/reconstruction d'un immeuble. L'article 9, qui concerne les travaux de transformation, n'est pas visé. En effet, il ne contient pas de définition des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. Or, le PL 8647 déposé en novembre 2001 a précisément pour but de combler cette lacune, sans pour autant régler la question qui fait l'objet du présent projet de loi. Ainsi, à l'occasion des travaux de la commission qui sera chargée d'examiner le présent projet de loi, il conviendra de compléter l'article 9 LDTR modifié par le PL 8647 afin d'y inscrire le principe de la fixation des loyers au m².

Enfin, il est apparu aux auteurs du présent projet de loi que la LDTR est la seule loi genevoise qui prévoit expressément la fixation des loyers à la pièce. Il appartient dès lors au Conseil d'Etat, pour répondre aux invites de la M 1210, de modifier les règlements topiques afin de les adapter, notamment dans le cadre de l'application de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

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

Secrétariat du Grand Conseil**M 1210**

Proposition présentée par les députés:

*MM. Florian Barro, Jacques Béné, Olivier Vaucher,
Olivier Lorenzini, Thomas Büchi, David Hiler, Bénédicte
Fontanet et Chaïm Nissim*

Date de dépôt : 24 avril 1998

Messagerie

Proposition de motion**pour la fixation des loyers et des prix de locaux d'habitation en
fonction de leur surface**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- que de nombreuses lois genevoises confèrent, dans diverses circonstances, la compétence à l'autorité de fixer le prix d'acquisition d'un logement ou le loyer admissible de celui-ci ;
- que les prix et les loyers en question sont généralement fixés par pièce habitable ;
- que la notion de pièce habitable est sujette à interprétation et à contestation, la surface d'une pièce pouvant se situer entre 9 et 40 m², voire plus ;
- que Genève est le seul canton suisse à fixer les prix et les loyers à la pièce ;
- que, de surcroît, Genève est le seul canton suisse à compter la cuisine comme une pièce ;
- que cette situation rend difficile, voire impossible, la comparaison entre les statistiques genevoises et les statistiques des autres cantons suisses sur les loyers et les prix pratiqués pour les logements ;

- que, pour la première fois, la loi sur l'aide à la propriété individuelle adoptée par le Grand Conseil en 1997 se réfère expressément à un prix au m² ;
- que l'ensemble des services étatiques chargés de fixer, à un titre ou à un autre, des loyers ou des prix de logements, ont été réunis au sein d'un même département ;
- enfin que la Commission du logement du Grand Conseil, dans le cadre de l'examen du projet de loi 7752, étudie actuellement la problématique de la fixation des loyers ;

invite le Conseil d'Etat

- à adopter la référence du mètre carré pour fixer les prix et les loyers de logements lorsqu'il est appelé à le faire ;
- à adopter la même référence pour déterminer le montant des aides au logement ;
- à effectuer les modifications réglementaires éventuellement nécessaires pour répondre à la présente motion ;
- à déterminer, après concertation avec les milieux intéressés, les prix et les loyers applicables.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Plusieurs lois genevoises confèrent la compétence à l'Etat de contrôler et de fixer les prix et les loyers autorisés de locaux d'habitation. Nous pensons en particulier à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations d'habitation (loi en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) et à la loi générale sur le logement (LGL).

Bien que ces lois ne l'exigent à notre connaissance pas, les autorités chargées de les appliquer ont pour pratique constante de fixer des loyers et des prix par pièce. A titre d'exemple, les loyers autorisés en application de la LDTR après l'exécution de travaux de rénovation se situent entre 2400.– F et 3225.– F par pièce par an.

L'expérience a montré les limites de cette pratique. Il est en effet apparu qu'il n'était pas logique d'utiliser les mêmes normes de loyer admissible dans le cas d'un appartement contenant des pièces de 12 m² en moyenne et dans le cas d'un appartement dont les pièces sont deux fois plus grandes. Dans ce cas de figure, le locataire du premier appartement est en effet deux fois moins bien traité que le locataire du second appartement.

Se référer à la pièce habitable pose en outre d'autres problèmes, en particulier dans le domaine particulièrement important des statistiques. Comme les autres cantons suisses se réfèrent quant à eux à des prix et à des loyers au m², il est difficile, voire impossible, de comparer nos statistiques cantonales aux leurs, ce d'autant plus que Genève présente l'autre particularité de considérer que la cuisine est une pièce habitable.

Il nous apparaît que le moment est particulièrement bien choisi pour s'attaquer au problème.

En effet, à l'occasion de la répartition des départements entre les conseillers d'Etat élus en novembre 1997, l'office cantonal du logement a été transféré dans le Département de l'équipement, de l'aménagement et du logement (DAEL). Il en découle que l'ensemble des lois qui exigent que les loyers ou les prix de locaux d'habitation soient fixés par une autorité sont désormais appliquées par le même département. Cette nouvelle donne est de nature à faciliter un changement de pratique et une certaine uniformisation en la matière.

La Commission du logement étudie actuellement le projet de loi 7752 modifiant la LDTR. Ce projet de loi, parmi de nombreuses propositions de modification, soulève la question du calcul du loyer admissible après travaux, sans pour autant s'attaquer au problème évoqué par la présente motion.

Il convient de saisir cette occasion pour traiter le problème dans son ensemble.

Pour les raisons développées ci-dessus, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à la présente motion.