

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Olivier Cerutti, Jean-Marc Guinchard, Jean-Luc Forni, Anne Marie von Arx-Vernon, François Lance, Béatrice Hirsch, Martine Roset, Vincent Maitre, Jean Sanchez, Bertrand Buchs, Ronald Zacharias, Christina Meissner, Christo Ivanov, Cyril Aellen, Benoît Genecand, Bernhard Riedweg, Serge Hiltpold, Gabriel Barrillier, Jacques Béné, Beatriz de Candolle, Philippe Morel, Daniel Zaugg, Pierre Weiss, Michel Ducret, Renaud Gautier, Thierry Cerutti, Bénédicte Montant, Pascal Spuhler, Lionel Halpérin, Raymond Wicky, Patrick Lussi, Antoine Barde

Date de dépôt : 16 mai 2014

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) (LDTR) (L 5 20) (Confort pour les locataires : démolir les passoires énergétiques pour reconstruire du neuf)

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

Art. 1 Modifications

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. 5, al. 2 (nouveau)

² Le département autorise, simultanément à sa démolition, la reconstruction d'un immeuble au sens de l'article 2, alinéa 1 si celui-ci nécessite des mesures d'optimisation telles qu'exigées à l'article 14, alinéas 3 et 4 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

Art. 11, al. 5 (nouveau)

⁵ Lorsque la démolition et la reconstruction d'un immeuble interviennent en application de l'article 5, alinéa 2, seul le calcul prévu par l'alinéa 1 de la présente disposition est applicable.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dès l'année 2008, notre Grand Conseil s'est préoccupé d'une manière importante de favoriser les économies d'énergie dans le parc immobilier genevois. Depuis cette date, il a étudié pendant de nombreuses séances la loi sur l'énergie qui a été votée en mai 2010 avec la mise en place d'un concept cantonal permettant d'atteindre l'objectif d'une société à 2000 watts en 2050.

Cette loi, extrêmement progressiste pour ce qui est des bâtiments neufs, prévoit que tout bâtiment neuf à Genève doit être construit en respectant un standard de haute performance énergétique. S'agissant des rénovations, des solutions satisfaisantes doivent encore être trouvées, plus particulièrement pour ce qui concerne la question de la répercussion des investissements consentis par le propriétaire. Force est, en outre, de constater que la législation en vigueur se révèle totalement insatisfaisante pour les immeubles qualifiés de « passoires énergétiques » pour lesquels les restrictions actuelles ne permettent tout simplement pas de renter les capitaux investis pour pouvoir les démolir puis les reconstruire. De plus, ces bâtiments ne répondent plus aux normes de sécurité feu. Bien souvent la présence d'amiante avec du plomb est avérée et des problèmes de carbonatation sur les bétons des façades se posent.

Il s'agit, dès lors, d'apporter les modifications législatives permettant la démolition/reconstruction d'immeubles qui nécessitent des mesures d'optimisation telles que prévues dans la loi sur l'énergie.

I. Le régime actuel

L'article 5 LDTR interdit la démolition d'immeubles d'habitation situés dans les quatre premières zones de construction (hormis la zone villa). Les démolitions de tels immeubles sont autorisées par dérogation. Les conditions de dérogation prévues à l'article 6 LDTR sont toutefois drastiques.

Ainsi, la loi actuelle ne prend pas en considération le fait que lorsqu'un immeuble est trop vieillissant, il est plus opportun pour les locataires comme pour le propriétaire de le démolir puis de le reconstruire.

Les conditions actuelles de dérogation prévues à l'article 6, alinéa 3, visent une répercussion limitée des investissements consentis à la reconstruction et sont impraticables.

Il en résulte que les immeubles dits « passoires énergétiques » du canton ne sont malheureusement pas détruits et reconstruits.

II. De la nécessité de préserver le parc immobilier locatif en bon état

La situation décrite ci-dessus, illustrant le fait que la loi ne permet pas la démolition d'immeubles obsolètes, doit être changée. Et loin de nous l'idée que des immeubles puissent être démolis sans qu'ils soient reconstruits avec une affectation de logements. Ainsi, le présent projet de loi prévoit une autorisation simultanée de démolition/reconstruction afin de préserver l'intérêt public à maintenir des logements en suffisance à Genève.

III. Les immeubles concernés

Les immeubles concernés sont ceux visés aux alinéas 3 et 4 de l'article 14 de la loi sur l'énergie, soit ceux pour lesquels des mesures d'assainissement doivent être prises.

Il s'agit spécifiquement d'immeubles construits entre les années 60 et 80 qui présentent des défauts énergétiques majeurs empêchant des rénovations qui puissent atteindre une performance énergétique satisfaisante. Ces bâtiments représentent 5% du parc immobilier selon les derniers IDC.

A notre sens, ces immeubles devraient être reconstruits avec un haut standard de performance énergétique qui améliorerait notablement les économies d'énergie sur l'ensemble du parc immobilier genevois, quand bien même les modifications proposées par le présent projet de loi ne touchent qu'un petit nombre d'immeubles, soit ceux qui dépendent le plus d'énergie, à savoir 800Mj/m^2 .

IV. La solution préconisée

Plutôt que de voir, dans la loi, à l'article 5 LDTR, une interdiction, il s'agit d'introduire une autorisation de démolition/reconstruction pour les immeubles qui sont des « passoires énergétiques » et ce dans l'intérêt public bien compris de pouvoir disposer de logements dont l'impact énergétique n'est pas catastrophique.

Afin de rendre l'opération de reconstruction possible, il ne s'agit pas de limiter le niveau des loyers après reconstruction aux besoins prépondérants de la population tels que fixés à l'article 6, alinéa 3, LDTR, mais d'assurer que ceux-ci soient conformes à un calcul de rendement tel que prévu à l'article 11, alinéa 1, LDTR.

Cette modification permettrait à une petite minorité de propriétaires d'immeubles, parfois des caisses de pension, de démolir et de reconstruire leurs immeubles qui, de « passoires énergétiques », deviendraient ainsi des immeubles de haute performance énergétique. L'intérêt public consistant à maintenir un parc de logements de qualité serait ainsi préservé.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de faire bon accueil au présent projet de loi.