

Projet présenté par les députés :

MM. Ronald Zacharias, Pascal Spuhler, Cyril Aellen, Thierry Cerutti, Francisco Valentin

Date de dépôt : 3 mai 2018

Projet de loi

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Plus de logements abordables et rapidement disponibles)

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

Art. 1 Modification

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit :

Art. 1, al. 8 (nouveau)

⁸ En cas de demande portant sur un changement de destination d'un local commercial ou administratif en logement, la demande sera réputée acceptée si l'autorité ne se prononce pas dans les 30 jours.

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,

En date du 3 janvier 2017, onze députés ont déposé devant le Grand Conseil un projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05), par l'ajout de l'al. 8 (nouveau) suivant à l'art. 1 LCI :

⁸ La modification de destination de constructions ou installations à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel en logements oblige uniquement à une déclaration auprès de l'autorité compétente.

A teneur de son exposé des motifs, ce projet de loi (ci-après : PL 12045) visait à harmoniser la LCI avec la modification des art. 3, al. 4 et 7 LDTR, acceptée en juin 2015 en votation populaire.

Par un rapport du 24 avril 2017 (PL 12045-A), la Commission du logement a recommandé au Grand Conseil, par 9 voix contre 5, d'adopter ce projet de loi.

Le Grand Conseil a adopté le PL 12045 le 12 mai 2017, sans amendement, en trois débats, et dans son ensemble par 59 oui, 18 non et 14 abstentions.

La loi 12045 a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 19 mai 2017, puis, aucun référendum n'ayant été demandé à son encontre, promulguée dans celle du 28 juillet 2017.

Elle est entrée en vigueur le 29 juillet 2017, conformément à son art. 2 souligné fixant son entrée en vigueur au lendemain de sa promulgation.

Estimant que la nouvelle violait le droit supérieur, il a été recouru contre la loi 12045 par-devant la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice, en concluant à son annulation.

Par arrêt du 5 mars 2018, la Chambre constitutionnelle annula, sur le fond, la loi 12045 du 12 mai 2017.

Il n'a pas été introduit de recours de droit public contre cet arrêt.

La Chambre constitutionnelle a admis les recours au motif que la loi 12045 viole la force dérogoire du droit fédéral.

En substance, il a été retenu qu'une suppression générale de toute procédure d'autorisation de construire pour les modifications de destination

visées par l'art. 1, al. 8 LCI n'était pas compatible avec les exigences se déduisant de l'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) (ACST/3/2018, consid. 13 h), et que la simple obligation de déclarer le changement d'affectation à l'autorité compétente ne respectait pas suffisamment l'esprit des articles 22, al. 1 et 33 LAT.

Faute d'instituer une procédure qui permette à l'autorité de contrôler le respect du droit matériel et aux collectivités publiques et tiers intéressés de contester la décision, le mécanisme de déclaration ne pouvait pas être assimilé à une autorisation de construire au sens de l'art. 22 LAT (ACST/3/2018, consid. 14 b).

Le présent projet de loi va dans le sens des conclusions de l'arrêt précité tout en simplifiant la procédure de changement de destination dans la mesure où l'autorité devra se prononcer dans les 30 jours sur la licéité de la demande du requérant.

Faute de décision prise dans un délai de 30 jours, la demande sera réputée acceptée.

Conséquences financières

Les conséquences ne pourront être que positives, attendu que les locaux convertis en logements, dans la plupart des cas vacants, seront occupés par des locataires s'acquittant d'un loyer.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.