



Date de dépôt : 1^{er} mars 2023

Réponse du Conseil d'Etat **à la question écrite urgente de Philippe de Rougemont : Agir** **d'avantage pour réaffecter les logements à leur fonction initiale ?**

En date du 27 janvier 2023, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Avec 0,38% de logements vacants dans le canton de Genève (OCSTAT), 7300 dossiers sur liste d'attente pour un logement social et 3000 dossiers en attente auprès de la CODHA (pour ne prendre qu'un exemple de coopérative), des milliers de foyers attendent sur le marché de l'immobilier. Des ménages à revenu modeste avec des enfants doivent parfois se contenter d'appartements d'une à deux pièces, constituant la population des mal-logé-e-s.

Pendant ce temps des locaux commerciaux en très grand nombre sont chroniquement vides.

Les locataires de logements ayant converti contrairement à la loi leurs appartements en activités (cabinets de consultation, fiduciaires, bureaux, etc.) ne peuvent pas être contraints à respecter l'affectation de logement, puisque la LDTR ne le prévoit pas. Les régies ne sont pas tenues d'informer l'Etat de l'usage fait des appartements par les locataires.

Les centres-villes subissent ainsi depuis des décennies un dépeuplement, participant au sentiment de vide et d'insécurité le soir venu.

Il existe pourtant un moyen pour que l'Etat s'engage pour réaffecter des logements à leur fonction d'habitat dans les bâtiments existants. Le changement de bail et la demande d'autorisation pour effectuer des travaux créent une marge de manœuvre que l'Etat peut mobiliser pour faire respecter

l'affectation des appartements, protéger le marché du logement et préserver des centres-villes vivants.

Ce n'est pas cette seule mesure qui va résoudre la crise du logement et elle concernera plutôt les segments à hauts revenus, mais cela constitue un levier à disposition parmi d'autres qui ne nécessite pas de couler du béton et de faire circuler des camions.

Au vu des rénovations thermiques qui vont devoir être réalisées pour se mettre en ordre avec le nouveau règlement sur les indices de chaleur, il y aura davantage de demandes d'autorisation déposées auprès de l'office de l'Etat.

La régularisation de la situation des bailleurs est une chose qui ne permettra pas seulement de réaliser les objectifs poursuivis par la LDTR, elle fera progresser l'Etat de droit aussi pour les usagers actuellement dans une situation illicite.

Mes questions sont les suivantes, je vous remercie par avance de l'attention que vous y porterez :

- L'Etat compte-t-il recourir davantage à son droit de regard sur l'usage effectif des logements lors de demandes d'autorisation de rénover ?*
- L'Etat prévoit-il de conditionner son autorisation de travaux à un respect de la LDTR sur l'affectation des logements ?*
- Quel autre moyen l'Etat prévoit-il de mettre en œuvre si ceux employés jusqu'ici ne produisent pas l'effet voulu ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le principe posé par la loi : changement d'affectation interdit

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 (LDTR; rs/GE L 5 20), et son règlement d'application, du 29 avril 1996 (RDTR; rs/GE L 5 20.01), ont pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existantes. Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition de logements à usage locatif.

A cette fin, l'article 7 LDTR interdit tout changement d'affectation de tout ou partie d'un bâtiment occupé ou inoccupé, à moins qu'une dérogation (art. 8 LDTR) n'ait été accordée au propriétaire de l'immeuble concerné.

Instruction menée par le département du territoire

Première phase

Lorsque le département du territoire (ci-après : département) se prononce sur des requêtes d'autorisation pour des travaux, que ceux-ci concernent des rénovations thermiques ou non, il applique rigoureusement les principes consacrés par la LDTR au cours de l'instruction du dossier qui est appuyée par différentes pièces (plans, extraits du registre foncier, photographies, autorisations de construire délivrées précédemment, etc.). L'examen opéré par le département pour chaque requête en autorisation de travaux dans des logements qui auraient changé d'affectation se déroule sur le même cadre, en instruisant de façon préalable les éléments suivants :

- si le changement d'affectation est antérieur au 20 octobre 1962, il doit alors être considéré comme licite. En effet, cette date correspond à la veille de l'entrée en vigueur de la LDTR de 1962, et il est retenu que les changements d'affectation survenus avant cette date sont licites;
- si le changement d'affectation (postérieur au 20 octobre 1962) a été autorisé par le département, il est également licite;
- un changement d'affectation postérieur à la date susmentionnée et n'ayant pas été autorisé sera considéré comme un changement d'affectation illicite par le département.

Deuxième phase

Dans ce dernier cas, le département instruira encore le dossier du changement d'affectation illicite sous un angle supplémentaire en examinant à quelle date est intervenu le changement d'affectation non autorisé :

- si le changement d'affectation est intervenu il y a moins de 30 ans, la demande d'autorisation sera rejetée et une mesure de remise en état, soit le retour à une affectation de logement, sera prononcée. Dans ce cadre, le département peut ordonner le dépôt d'une autorisation (pour les travaux de remise en conformité) et ordonner ensuite le contrôle du loyer du/des logement/s restauré/s;
- si le changement d'affectation non autorisé date de plus de 30 ans, les tribunaux ont reconnu, dans leur jurisprudence, que la sécurité du droit impose aux autorités une forme de *statu quo* : dans ce cas, elles ne peuvent en effet ordonner la remise en état du bâtiment non conforme. Le changement d'affectation ne devient cependant pas définitif et le département peut refuser des travaux qui fixeraient plus avant le changement d'affectation. Les locaux restent donc légalement toujours affectés au logement et, s'ils retrouvent leur affectation de logement, le contrôle LDTR du loyer est maintenu

Conclusion

Compte tenu des explications qui précèdent, l'Etat continuera à instruire les dossiers comme il le fait actuellement au quotidien lors de demandes d'autorisation de travaux, que ceux-ci portent sur des rénovations thermiques ou sur tout autre type de rénovation.

Par ailleurs, comme l'illustre l'exposé ci-dessus, l'Etat continuera à accorder ses autorisations de travaux pour autant que ceux-ci respectent la LDTR sur l'affectation des logements, comme sur les autres principes de la loi, ainsi que les préavis de l'instance LDTR le prévoient expressément.

Enfin, comme il le fait déjà aujourd'hui, l'Etat mettra tout en œuvre, dans la mesure de ses ressources et de sa compétence, pour faire assurer le respect de la loi.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Mauro POGGIA