

## Initiative populaire cantonale

« Stop au retour des congés-ventes. Halte à la spéculation !  
(Renforcement de la LDTR) »

L'association genevoise de défense des locataires – ASLOCA – a lancé l'initiative cantonale intitulée « Stop au retour des congés-ventes. Halte à la spéculation ! (Renforcement de la LDTR) », qui a abouti.

Le tableau ci-dessous indique les dates ultimes auxquelles cette initiative doit être traitée au x différents stades du processus d'examen des initiatives prévus par la loi.

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le .....   | <b>12 septembre 2011</b> |
| 2. Dépôt du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, <b>au plus tard le</b> .....   | <b>12 décembre 2011</b>  |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, <b>au plus tard le</b> .....  | <b>12 juin 2012</b>      |
| 4. Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, <b>au plus tard le</b> ..... | <b>12 mars 2013</b>      |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, <b>au plus tard le</b> .....   | <b>12 mars 2014</b>      |

## **Initiative populaire cantonale**

**« Stop au retour des congés-ventes. Halte à la spéculation !  
(Renforcement de la LDTR) »**

Les soussignés, électrices et électeurs dans le canton de Genève, en application des articles 65B de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et des articles 86 à 93 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative législative portant sur la modification de 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, ayant la teneur suivante:

### **Article 1**

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) est modifiée comme suit:

#### **Art. 1 But, alinéa 3 (nouveau)**

<sup>3</sup> La démolition d'un bâtiment d'habitation est exceptionnelle, en raison de la qualité de vie, de la préservation des logements bon marché, de la construction de surélévations au lieu de démolitions et du maintien des bâtiments qui ont 75 ans d'âge, tout en évitant les délogements de locataires.

#### **Art. 3, alinéa 3, lettres a) et b) (modifiées)**

- a) le remplacement de logements en appartements meublés, en résidences meublées, en pensions ou en hôtels;
- b) le remplacement d'appartements meublés en résidences meublées, pensions ou hôtels, de même que le remplacement de résidences meublées destinées en pensions ou hôtels et de pensions en hôtels.

#### **alinéa 5 (nouveau)**

L'affectation d'un logement temporaire dans des locaux d'activités, au sens de l'alinéa 4, est limitée à une durée non renouvelable de 5 ans au maximum, indiquée dans la Feuille d'Avis Officielle. A défaut, l'affectation des locaux initiaux revient à du logement locatif au terme de la durée fixée.

**alinéa 6 Pénurie de logements (nouveau)**

Il y a pénurie de logements, lorsque le taux de l'ensemble des appartements vacants est inférieur à 2% de l'ensemble du parc immobilier genevois.

**Chapitre II Restriction de démolitions (modifié)****Art. 6, alinéa 1, lettre c) (modifiée)****c) Intérêt général**

Les bâtiments situés en zones ordinaires 1 à 4 sont en principe maintenus en application de l'article 1, alinéa 3. Une dérogation exceptionnelle peut être accordée, pour autant que la reconstruction permette de réaliser le double de la surface de plancher du bâtiment actuel, sans prendre en compte les surfaces de plancher d'une surélévation éventuelle, en application des articles 23, 25, 27 et 29 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (ci-après LCI), afin de favoriser les surélévations. A défaut, la dérogation n'est pas accordée.

La surface supplémentaire de plancher d'une extension latérale d'un bâtiment à démolir n'est pas prise en compte, à moins que cette extension ne puisse pas permettre de construire un bâtiment séparé.

La compensation peut être diminuée s'il s'agit de bâtiments construits entre 1950 et 1980 avec des structures légères et des façades dont l'isolation est très coûteuse.

**alinéa 2 lettre e) (nouvelle)**

- e) le volume de l'appartement ne dépasse pas 6 pièces, ni 20 m<sup>2</sup> par pièce, ni une surface totale de plancher de 120 m<sup>2</sup>, exceptionnellement jusqu'à 140 m<sup>2</sup>, tant que sévit la pénurie d'appartements.

**alinéa 3 (modifié)**

**Les quatre premiers par agraphes sont maintenus jusqu'à la fin du 4<sup>e</sup> paragraphe** «... la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires».

**Les 3 autres paragraphes sont supprimés.**

**alinéa 4 (nouveau)**

<sup>4</sup> Le montant des loyers correspond à une fois et demie au maximum des loyers de la fourchette, définie à l'alinéa 3, s'agissant de surfaces de plancher de logements supplémentaires par rapport aux surfaces habitables démolies.

**Art. 8 Conditions (modifié), alinéa 1**

<sup>1</sup> L'octroi d'une dérogation relative à un changement d'affectation de logement à d'autres buts est autorisé exceptionnellement, pour autant que des activités n'ont pas atteint 30% des surfaces de plancher du bâtiment. La dérogation accordée à l'habitat doit être justifiée, conformément aux conditions d'autorisation, relevant de l'alinéa 2. Les quartiers, visés à l'alinéa 2, correspondent aux dénominations figurant sur le plan officiel édité par l'Etat de Genève (service du cadastre).

**alinéa 3 (modifié)**

<sup>3</sup> Les surfaces de logements supplémentaires, notamment obtenues dans les combles ou par les surélévations d'immeubles, au sens des articles 10, 11, 12, 23, alinéas 3 à 7, et 27, alinéas 3 à 7, de la LCI, sont soumises à la présente loi. Ces surfaces ne peuvent pas être utilisées comme compensation à des locaux d'activités.

**Chapitre IV Transformations et surélévations****Art. 9 Conditions (modifié), alinéa 1, lettre d) (modifiée)**

- d) lorsqu'il s'agit de travaux répondant à une nécessité ou des rénovations dans des logements ou des bâtiments ainsi que des transformations de combles et des surélévations d'immeubles;

**alinéa 2, lettres a), b), d) et e) (modifiées)**

- a) le genre, de la typologie et de la qualité des logements existants, dont la surface de plancher ne doit pas être diminuée;
- b) le prix de revient, y compris toutes les installations énergétiques, des logements transformés ou nouvellement créés qui sont soumis au régime locatif, lorsqu'ils sont réalisés dans des bâtiments comprenant des appartements locatifs;
- d) le volume de l'appartement ne dépasse pas 6 pièces, ni 20 m<sup>2</sup> par pièce; ni une surface totale de plancher de 120 m<sup>2</sup>, exceptionnellement jusqu'à 140 m<sup>2</sup>, tant que sévit la pénurie d'appartements.
- e) les exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine, définies ensemble par le département et les communes concernées.

**alinéas 4, 5 et 6 (modifiés)**

<sup>4</sup> La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée, proportionnellement, à la surface brute locative d'une pièce supérieure à 25 m<sup>2</sup>, ou si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires en cas de circonstances particulières.

<sup>5</sup> Le montant des loyers des appartements supplémentaires, créés notamment dans les combles ou dans la surélévation d'un immeuble, correspond à deux fois et demie au maximum de la fourchette définie à l'alinéa 3. Ces loyers ne peuvent pas être appliqués sur des logements existants, qu'ils soient occupés ou non.

<sup>6</sup> Quant aux mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment et les émissions des installations techniques ainsi que les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables ainsi que le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation, la fourchette des loyers de l'alinéa 3 peut, exceptionnellement, être dépassée par une augmentation de frs 120.- la pièce par année au maximum. L'article 11 est applicable pour le surplus.

**Art. 9A Surélévations d'immeubles (nouveau)**

<sup>1</sup> Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit d'un immeuble, en application du présent article et des articles 23, 25, 27 et 29 LCI, à condition que celle-ci s'aligne aux hauteurs des façades proches, en respectant l'harmonie urbanistique de la rue et celle des gabarits des immeubles voisins, en application des articles 23, alinéa 3, et 27, alinéa 3, LCI, à l'exclusion des articles 10, 11 et 12 LCI.

<sup>2</sup> Cette autorisation n'est délivrée qu'avec l'accord du Conseil administratif de la Ville de Genève, s'agissant des zones ordinaires 1 à 3 de son territoire communal.

<sup>3</sup> La surélévation des gabarits doit être identique à celle des immeubles contigus, afin de s'intégrer à l'ensemble des immeubles voisins, situés entre deux rues.

<sup>4</sup> Le présent article et ceux précités de la LCI doivent être indiqués dans les requêtes et les autorisations ainsi que dans les publications de la Feuille d'Avis Officielle.

**Art. 12 Contrôle des loyers (modifié)**

<sup>1</sup> Les loyers et les prix de vente ainsi fixés par le département sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de cinq ans pour les immeubles transformés ou rénovés. Exceptionnellement, la période de contrôle peut être limitée à 3 ans, en cas de travaux de peu d'importance.

<sup>2</sup> Les loyers sont fixés par le département en application des articles 6, 9 à 11, 13 et 14. Ils font l'objet d'une autorisation, qui est délivrée au propriétaire, indiquant les conditions applicables. Il doit, à cet effet, notifier aux locataires de l'immeuble une formule officielle, émise par le département, avec une copie de l'autorisation, qui indique:

- le montant du loyer actuel, le loyer maximum autorisé, ainsi que son motif;
- la date et la durée de l'application du nouveau loyer à partir de l'achèvement des travaux;
- les voies de droit accordées au locataire.

<sup>3</sup> Le propriétaire doit communiquer une copie de la formule officielle, destinée à chaque locataire et au service compétent du département, pour en vérifier son contenu.

**Art. 17 Subventions pour les rénovations (modifié)**

<sup>1</sup> Un crédit annuel de frs 20 000 000 .-, au moins, est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour encourager la rénovation des bâtiments au sens de l'article 1, alinéa 2, lettre b), y compris les mesures énergétiques de l'article 9, alinéa 6. Ce crédit est inscrit annuellement au budget de l'Etat.

**Art. 18 Utilisation des crédits (modifié)**

Les crédits sont utilisés sous forme de subventions aux propriétaires de bâtiments. L'octroi d'une subvention a pour condition que le département fixe les loyers soumis au contrôle pendant une durée de dix ans. Les articles 10 à 14 sont applicables.

**Art. 21, alinéa 1, lettre c) (nouvelle)**

- c) contribuer de manière à ce que ces loyers ne dépassent pas un montant de frs 4 500 .- la pièce par année.

**alinéa 3 (nouveau)**

<sup>3</sup> Le taux de 15% est porté à 20% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**Art. 25, alinéa 2 (modifié)**

<sup>2</sup> Il y a pénurie d'appartements, lorsque les conditions de l'article 3, alinéa 6, sont réunies.

**Art. 26A Les compétences des communes (nouveau)**

Les communes urbaines, agissant par leur Conseil administratif, sont compétentes pour appliquer, par analogie, les articles 26 à 38.

**Art. 28A Expropriation d'immeubles délaissés (nouveau)**

A défaut d'un motif légitime, le droit d'expropriation s'étend à des bâtiments, qui sont délaissés par l'absence de travaux nécessaires et se dégradent quant aux exigences d'habitabilité, notamment en matière de sécurité et d'hygiène.

**Art. 39 Refus de l'aliénation des appartements locatifs  
alinéas 1 à 6 (modifiés)****alinéa 1 Aliénation (modifié)**

<sup>1</sup> Sous quelque forme que ce soit – notamment de ces sions de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales – nul ne peut aliéner, sans autorisation, un appartement locatif à usage d'habitation (ci-après: appartement locatif), qui est construit à cet effet ou qui est jusqu'à alors offert en location, tant que sévit la pénurie d'appartements.

**alinéa 2 Motifs de refus (modifié)**

<sup>2</sup> En application de l'alinéa 1, le département refuse l'autorisation de changement d'affectation d'un appartement locatif, lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. Tant que sévit la pénurie d'appartements, l'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien de l'affectation des appartements locatifs et le non-démantèlement des immeubles locatifs, afin de lutter contre la spéculation foncière et, de manière générale, les abus du rendement foncier.

**alinéa 3 Motifs d'autorisation (modifié)**

<sup>3</sup> Le département peut accorder une autorisation d'aliénation d'un appartement au sens de l'alinéa 1, pour autant qu'il:

- a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue;
- b) était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une autre forme de propriété analogue, qui avait déjà été cédé à cette date de manière individualisée;

- c) n'a jamais été loué;
- d) a fait, une fois au moins, l'objet d'une autorisation aliénant uniquement un appartement individuel, en vertu de la présente loi.

L'autorisation ne porte que sur un appartement individuel ou sur un bloc d'appartements ayant été accordée pour des motifs valables d'assainissement financier, notamment en conséquence d'actes de spéculation. Le bloc d'appartements doit être main tenu intégralement, notamment en cas d'aliénation.

#### **alinéa 4 Ventes en bloc (modifié)**

<sup>4</sup> Les autres appartements locatifs d'un tel immeuble, qui n'ont pas été aliénés individuellement, peuvent être assemblés en une seule part de copropriété de l'immeuble, inscrite au registre foncier en un seul propriétaire. Une aliénation à une autre personne de cette part de copropriété d'appartements locatifs peut être autorisée, pour autant que tous les appartements locatifs restent intégrés en cette part de copropriété. En cas de revente, cette part de copropriété doit être aliénée de la même manière.

#### **alinéa 5 Transparence et publications (modifié)**

<sup>5</sup> Toute modification du statut de l'affectation d'un immeuble, ou une aliénation de parties de l'immeuble ou d'un appartement locatif, au sens de l'alinéa 1, exige une requête et une autorisation, qui doivent être publiées dans la Feuille d'Avis Officielle, en indiquant la désignation précise du motif et de l'objet, des parties en cause ainsi que du montant de la vente, avant toute inscription au registre foncier.

#### **L'alinéa 5 ancien devient l'alinéa 6**

#### **Art. 42A, alinéa 2 (nouveau)**

<sup>2</sup> L'autorisation de démolir doit être délivrée simultanément à l'autorisation définitive de construire. Elle n'est toutefois exécutoire, qu'au cas où l'autorisation de construire est également exécutoire.

#### **Art. 44, alinéa 4 (nouveau)**

<sup>4</sup> L'Etat et les communes sont chargés de contrôler le maintien de l'affectation des locaux d'habitation. L'office de la population doit signaler, au département et aux communes, les départs des occupants de logements qui ne sont pas remplacés par des habitants. En cas de changement d'affectation illégale, le département doit ordonner au propriétaire de restituer les locaux à



leur affectation d'habitation et lui infliger une amende d'une fois et demie le trop perçu du loyer obtenu.

**Art. 45 Recours auprès des juridictions  
alinéas 6 à 8 (nouveaux)**

<sup>6</sup> L'alinéa 5 s'applique également aux associations de quartier d'habitants, sans but lucratif, aux mêmes conditions.

<sup>7</sup> Les communes ont également la qualité pour agir contre toute décision et autorisation en application des alinéas 1 et 2.

<sup>8</sup> Les émoluments et tous autres dépens ne dépassent pas le montant de frs 500.- en ce qui concerne tout recours déposé par les associations d'importance cantonale et les associations de quartier d'habitants, sans but lucratif, ayant la qualité pour agir auprès du Tribunal administratif de première instance et la Chambre administrative de la Cour de justice. Les avis publiés par ces juridictions dans la Feuille d'Avis Officielle indiquent la date des décisions en cause ainsi que l'adresse et les numéros des parcelles concernées.

**Art. 49 Clause abrogatoire, alinéa 3 (nouveau)**

<sup>3</sup> L'article 6, alinéa 1, lettre c), l'article 6, alinéa 3, paragraphes 4, 5, 6 et 7 nouveaux émanant de la loi ad hoc 10 258, adoptée le 7 mars 2010, sont abrogés. Les articles 10, alinéa 2, 17, alinéas 2 et 3, 25, alinéa 3, sont abrogés.

**Article 2 Modifications de lois diverses**

La loi sur l'énergie du 9 octobre 2009 est modifiée comme suit:

**Art. 15, al. 11 (modifié)**

<sup>11</sup> Quant aux mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment et les émissions des installations techniques ainsi que les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables ainsi que le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation, la fourchette des loyers de l'alinéa 3 peut, exceptionnellement, être dépassée par une augmentation de frs 120.- la pièce par année au maximum. L'article 11 est applicable.

**Les alinéas 12 et 13 de l'article 15 sont abrogés.**

\* \* \*

La loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1948 est modifiée comme suit:

**Art. 23, al. 3 et Art. 27, al. 3 (modifiés identiquement)**

<sup>3</sup> Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit d'un immeuble, en application des articles 23, 25, 27 et 29, à condition que celle-ci s'aligne aux hauteurs des façades proches, en respectant l'harmonie urbanistique de la rue et celle des gabarits des immeubles voisins, en application des articles 23, alinéa 3, et 27, alinéa 3, à l'exclusion des articles 10, 11 et 12.

**Article 3 Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> La présente loi entre en vigueur dès le lendemain de la publication de l'arrêté de promulgation.

<sup>2</sup> Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisations pendantes devant le département au jour de son entrée en vigueur, ainsi qu'à celles qui, à ce même jour, font l'objet de procédures pendantes devant le Tribunal administratif de première instance et la Chambre administrative de la Cour de Justice.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

### **« STOP au retour des congés-vente. Halte à la spéculation ! » (Renforcement de la LDTR)**

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ci-après LDTR) a pour but de protéger les locataires. Avec la pénurie de logements, les abus des propriétaires augmentent, ce qui a amené l'ASLOCA à renforcer la LDTR en lançant cette initiative avec l'AVIVO et la FAQH (Fédération des Associations des Quartiers et d'Habitants).

Les buts de l'initiative:

1) L'ASLOCA a cru que la LDTR avait mis fin aux « congés-vente », c'est à dire l'odieuse pratique de certains spéculateurs, qui mettent en vente des appartements locatifs en faisant pression sur les locataires devant le choix d'acheter leur appartement ou de partir ! Les dispositions relatives à l'aliénation des appartements locatifs seront renforcées pour mettre fin à ces scandales.

2) Les surélévations des immeubles, qui ont fait l'objet d'une négociation entre l'ASLOCA et le département des autorisations de construire, qui dépend du conseiller d'Etat Mark MULLER, ne respectent pas les dispositions légales qui ont été d'accord entre les parties. La loi sera modifiée afin de respecter l'accord conclu.

3) Les démolitions des immeubles d'habitation recommencent. L'ASLOCA préconise les surélévations d'immeubles, plutôt que de démolir, afin de maintenir des loyers bon marché et d'éviter des évacuations de locataires en cette très grave période de pénurie de logements !

4) Les travaux de rénovation et la création de nouveaux logements, notamment dans les combles ou les surélévations d'immeubles, doivent répondre aux besoins de la population et non des logements de luxe dépassant 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5) Les loyers doivent être soumis à un véritable contrôle des loyers, qui est renforcé.

6) Les mesures énergétiques d'un immeuble peuvent faire l'objet d'une hausse de loyer, dont le texte actuel est incompréhensible. La disposition légale a été reformulée et, dorénavant, la hausse de loyer est limitée à frs. 10.- la pièce par mois **au maximum**.

7) Les immeubles ne doivent pas être transformés en bureaux, tout particulièrement dans le centre ville, compte tenu du peu d'appartements dans ce secteur.

8) Les subventions pour les rénovations d'immeubles seront dorénavant versées régulièrement à concurrence de 20 millions par année, inscrits au budget annuel de l'Etat.

9) Des compétences sont accordées à la Ville de Genève dans l'application de la LDTR, dont les surélévations et les démolitions d'immeubles d'habitation, qui doivent statuer d'un commun accord avec le département des constructions et des technologies de l'information de l'Etat.

10) Des mesures sont renforcées contre les immeubles délaissés et les appartements vacants.