

Date de dépôt: 30 décembre 2002

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. Pierre Vanek, Gilles Godinat, Anita Cuénod, Pierre Meyll, Salika Wenger, Bernard Clerc, Danielle Oppliger, Jeannine de Haller, Rémy Pagani, Luc Gilly et Cécile Guendouz sur la remise en état des immeubles dégradés

Rapport de M. Gabriel Barrillier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Déposée le 28 novembre 2000, cette motion a été traitée en commission du logement les 4 et 25 février 2002 sous la présidence de M^{me} Marie-Paule Blanchard-Queloz et le 2 décembre 2002 sous la présidence de M. Florian Barro. Ont assisté à l'une ou l'autre de ces trois séances : M. Laurent Moutinot, président du DAEL (séance du 4 février 2002), M^{me} Marie-Christine Dulon de la Direction OCL/DAEL (séance du 4 février 2002), MM. Georges Albert, directeur général OCL/DAEL (séance du 25 février 2002), Pascal Chobaz, chef de service à la Direction de la police des constructions (séances des 4 février 2002 et 2 décembre 2002), Gilles Gardet, directeur de l'aménagement (séance du 25 février 2002), et Joseph Valli, OCL/DAEL. Les procès-verbaux ont été parfaitement tenus par M^{me} Anne-Marie Fiore et M. Hubert Demain. Qu'ils en soient remerciés.

Restée en souffrance durant plus de deux ans à la Commission du logement, cette motion a soudain retrouvé une certaine actualité eu égard à l'évolution de la politique en matière d'entretien et de rénovation du domaine bâti. Les débats forts animés qui accompagnent toute proposition de

modification de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (LDTR), ainsi que la récente campagne référendaire ont permis de mettre une nouvelle fois le doigt sur cette problématique. Dans leur exposé des motifs, les motionnaires ne traitent pas de l'ensemble des problèmes liés à l'entretien du domaine bâti mais font référence à l'article 42A LDTR (L 5 20) qui prévoit qu'« en cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure où l'habitabilité d'un immeuble le département, notamment sur demande d'un locataire, peut ordonner l'exécution des travaux nécessaires, le cas échéant les faire exécuter aux frais du propriétaire selon la procédure des travaux d'office prévus aux articles 133 et suivants et 140 et suivants de la loi sur les constructions et les installations diverses ». Suite à une première discussion en commission, intervenue après le dernier renouvellement du Grand Conseil, les motionnaires avaient décidé de maintenir leur proposition malgré les difficultés de réaliser un inventaire complet et détaillé des immeubles dégradés. Celle-ci a été reprise en profondeur lors de la séance du 2 décembre 2002 après qu'ont été évoqués les travaux d'inventaire effectués ces vingt dernières années sur l'état du domaine bâti. La commission prend note que la procédure prévue à l'article 42A LDTR est une procédure lourde qui, selon les informations données par le DAEL, suppose des interlocuteurs réceptifs. Depuis son entrée en vigueur, cette procédure a été, selon les dires du département, fort peu utilisée. Un commissaire fait remarquer que la motion dépasse le champ d'application de l'article 42A en l'élargissant à des immeubles non loués. A ce stade, la commission décide d'orienter son analyse dans un sens plus positif afin d'inciter les propriétaires à utiliser les différentes mesures et bonus qu'offre la législation en faveur de l'entretien et la rénovation du patrimoine. Au préalable, un commissaire rappelle la portée très restreinte de l'article 42A par rapport aux dispositions existantes dans la LCI au sujet des travaux ordonnés pour des raisons sécuritaires.

La suite des travaux est consacrée à la rédaction d'une série d'invites positives et incitatives dans le but de transformer cette motion en un acte constructif et non pas de défiance à l'égard des instances chargées d'appliquer la loi et surtout à l'égard des propriétaires incapables, pour diverses raisons, d'entretenir régulièrement leur bien. Il ne s'agit surtout pas de dénoncer ces derniers sur une liste publique... Ayant constaté que la mise en œuvre de l'article 42A LDTR, notamment le « dépistage » des immeubles à problèmes, nécessiterait, selon les termes utilisés par le représentant du DAEL, « une armada d'investigateurs » (un commissaire utilise même les termes « d'Etat fouineur »), la commission, au demeurant fort bien disposée, voire même en état de grâce, s'attache à reformuler les invites de la façon suivante :

1^{re} invite : « à présenter un rapport quant à l'application de l'article 42A LDTR dans les six mois ». Ce texte est adopté à l'unanimité des onze commissaires présents.

2^e invite concernant l'inventaire des immeubles. Plusieurs commissaires interviennent pour relever la nécessité de respecter la sphère privée et rappeler que l'inventaire des immeubles n'est pas synonyme d'un inventaire des propriétaires et que toute liste devrait rester au DAEL avec possibilité de consulter les autorités judiciaires sur l'éventuelle violation du secret de fonction. La commission prend note, en l'acceptant, du souhait exprimé par son président, à savoir que le propriétaire soit, dans tous les cas, informé si un immeuble lui appartenant figure sur la liste et que sa présence dans l'inventaire provient du fait que l'immeuble n'est plus conforme aux normes en matière de sécurité et salubrité. Un autre commissaire estime que l'écrasante majorité des propriétaires ne pourra qu'apprécier qu'on leur signale des dangers potentiels de leur immeuble en vue de prévenir des dégâts onéreux.

A l'unanimité, les dix commissaires présents adoptent le texte suivant : « à établir l'inventaire des immeubles d'habitations qui ne sont pas conformes aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur et de le tenir à jour ».

3^e invite : « à décrire les défauts observés dans les immeubles concernés et à en déterminer les causes techniques et financières ».

Estimant que ce libellé est suffisamment large pour connaître les motifs du délabrement des immeubles, la commission l'accepte, à l'unanimité des neuf commissaires présents.

4^e invite : A l'unanimité des neuf commissaires présents, la commission adopte le texte suivant : « à informer les propriétaires concernés et à les inciter à effectuer les travaux nécessaires en utilisant les aides existantes ».

5^e invite : « à réactiver le bonus conjoncturel à la rénovation ». Cette dernière invite est votée à l'unanimité des neuf commissaires présents.

Finalement, à l'unanimité des neuf commissaires présents et dans l'enthousiasme général, la commission adopte l'ensemble de la motion ainsi remaniée :

Proposition de motion sur la remise en état des immeubles dégradés

Vu le rejet du recours des milieux immobiliers contre la révision de la LDTR adoptée le 25 mars 1999 par le Grand Conseil ;

vu l'article 42A de cette loi qui permet au DAEL d'ordonner des travaux en cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble,

le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève

invite le Conseil d'Etat

- à présenter un rapport quant à l'application de l'article 42A LDTR dans les six mois ;*
- à établir l'inventaire des immeubles d'habitations qui ne sont pas conformes aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur et de le tenir à jour ;*
- à décrire les défauts observés dans les immeubles concernés et à en déterminer les causes techniques et financières ;*
- à informer les propriétaires concernés et à les inciter à effectuer les travaux nécessaires en utilisant les aides existantes ;*
- à réactiver le bonus conjoncturel à la rénovation.*

Au bénéfice de ces explications, la commission, unanime, vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter ce texte.

Proposition de motion

(1379)

sur la remise en état des immeubles dégradés

Vu le rejet du recours des milieux immobiliers contre la révision de la LDTR adoptée le 25 mars 1999 par le Grand Conseil ;

vu l'article 42A de cette loi qui permet au DAEL d'ordonner des travaux en cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble,

le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève

invite le Conseil d'Etat

- à présenter un rapport quant à l'application de l'article 42A LDTR dans les six mois ;
- à établir l'inventaire des immeubles d'habitations qui ne sont pas conformes aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur et de le tenir à jour ;
- à décrire les défauts observés dans les immeubles concernés et à en déterminer les causes techniques et financières ;
- à informer les propriétaires concernés et à les inciter à effectuer les travaux nécessaires en utilisant les aides existantes ;
- à réactiver le bonus conjoncturel à la rénovation.

Secrétariat du Grand Conseil**M 1379**

*Proposition présentée par les députés:
M^{mes} et MM. Pierre Vanek, Gilles Godinat,
Anita Cuénod, Pierre Meyll, Salika Wenger,
Bernard Clerc, Danielle Oppliger,
Jeannine de Haller, Rémy Pagani, Luc Gilly
et Cécile Guendouz*

*Date de dépôt: 28 novembre 2000
Messagerie*

**Proposition de motion
sur la remise en état des immeubles dégradés**

Vu le rejet du recours des milieux immobiliers contre la révision de la LDTR adoptée le 25 mars 1999 par le Grand Conseil ;

vu l'article 42A de cette loi qui permet au DAEL d'ordonner des travaux en cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble,

le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève

invite le Conseil d'Etat

à dresser un inventaire des immeubles délaissés qui sont soumis à la LDTR et à ordonner à leurs propriétaires d'exécuter les travaux de remise en état nécessaires, notamment des immeubles dignes d'intérêt, telle la Villa Schaeck à Villereuse, ou qui méritent d'être maintenus, tel l'immeuble angle rue de Lyon et rue de la Servette, pour ne citer que deux exemples.