

*Date de dépôt: 8 janvier 2002*

Messagerie

## **Rapport**

**de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>me</sup> et MM. Geneviève Mottet-Durand, Pierre Marti et John Dupraz modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (L 5 20)**

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

**Rapporteur: M. Christian Ferrazino**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission du logement du Grand Conseil a procédé à l'examen de ce projet de loi à l'occasion de ses longs travaux concernant le PL 7752-A, qui se sont déroulés de janvier à novembre 1998, et qui ont abouti à l'adoption de la LDTR actuelle.

Si le PL 7752 a été voté, à l'époque, par le Grand Conseil, il apparaît que le PL 7119 n'a jamais fait l'objet d'un vote formel du Parlement quand bien même, comme on va le voir, l'adoption du premier (PL 7752) impliquait le rejet du second (PL 7119).

En effet, pour les auteurs du PL 7119, lorsqu'un projet de rénovation ou de démolition-reconstruction d'un immeuble bénéficie d'un subventionnement fondé sur la loi générale sur le logement (ci-après LGL), il y aurait lieu de faire abstraction des dispositions de la LDTR, pour ne considérer le projet que sous l'angle de la LGL.

En d'autres termes, il suffirait qu'un propriétaire obtienne un subventionnement de l'Etat pour qu'il soit traité de façon plus favorable qu'un propriétaire non subventionné.

Le fait de nier toute application de la LDTR à ces cas de rénovation ou de démolition-reconstruction, aboutirait ainsi à des résultats choquants, créant des distorsions injustifiées avec la notion de loyer répondant aux besoins prépondérants de la population. Sans parler du fait que le niveau maximum des loyers, déterminé par la LDTR, se justifie en fonction de la capacité de payer des locataires et non en raison du juste coût des travaux réalisés.

Cette situation explique qu'actuellement, en cas d'application simultanée de la LDTR et de la LGL, tant dans le cadre d'opérations de transformation que de démolition-reconstruction bénéficiant d'un subventionnement des pouvoirs publics, les loyers après travaux doivent répondre aux besoins prépondérants de la population.

Ce principe, contesté par les auteurs du PL 7119, a expressément été inscrit dans la loi afin de clarifier une fois pour toutes cette question, lors de l'adoption du PL 7752-A par le Grand Conseil.

Comme à chaque renforcement de la LDTR, les milieux immobiliers ont lancé un référendum considérant que cette nouvelle loi portait atteinte à leurs prérogatives. Le 26 septembre 1999, le souverain approuva la nouvelle LDTR dont l'article 43 bis (nouveau) confirmait la primauté de la LDTR sur la LGL, en cas d'application conjointe de ces deux lois.

La solution préconisée par les auteurs du PL 7119 étant contraire à celle récemment adoptée en votation populaire, on aurait pu légitimement s'attendre à ce que ce projet de loi soit retiré.

Tel n'étant pas le cas, la Commission du logement vous recommande, par 8 voix (3 AdG, 2 Ve, 3 S) contre 6 (1 R, 2 DC, 3 L) de rejeter ce projet de loi.

## **Projet de loi (7119)**

### **modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation**

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

#### **Article unique**

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons  
d'habitation, du 22 juin 1989, est modifiée comme suit:

#### **Art. 6, al. 11 (nouveau, l'al. 11 ancien devenant l'al. 12)**

<sup>11</sup> Les alinéas 6 à 9 ci-dessus ne sont pas applicables lorsque les travaux ont  
fait l'objet d'un accord de principe délivré par l'office financier du logement  
au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du  
4 décembre 1977.

Date de dépôt : 8 janvier 2002

Messagerie

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

**Rapporteur: M. Florian Barro**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Déposé le 23 juin 1994 devant le Grand Conseil, le PL 7119 a été renvoyé à la commission du logement en date du 21 octobre 1994.

Par la suite, son étude a été liée à l'examen d'autres modifications de la LDTR et plus particulièrement du PL 7752. A l'issue des travaux de la commission, bien que le PL 7119 avait été dûment traité, les rapporteurs n'ont rendu de rapport que sur le PL 7752 (MGC 1999, p. 1070). Ainsi, formellement, le PL 7119 est toujours pendant, ce dont la commission du logement s'est aperçu en date du 19 novembre 2001.

A la suite de l'adoption du PL 7752 voté le 25 mars 1999, la LDTR contient un article 43A libellé comme suit :

### ***Art. 43A Rénovations ou constructions subventionnées***

*Si les logements reconstruits ou rénovés bénéficient de prestations au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, les dispositions en matière de fixation de loyer ou de prix de la présente loi restent applicables.*

Or, le PL 7119 proposait précisément l'inverse, soit qu'en cas d'application conjointe de la LGL et de la LDTR, les normes découlant de l'application de la LDTR ne soient pas applicables. L'exposé des motifs de cette proposition fort raisonnable est reproduit en annexe au présent rapport. Le lecteur s'y référera avantagement.

Vu l'écoulement du temps depuis le vote en commission sur le PL 7119 et l'évolution de la législation dans l'intervalle, il est nécessaire, afin que le texte de la modification législative qu'il propose s'intègre dans la LDTR, de modifier sa teneur.

Dès lors, le rapporteur de minorité propose d'accepter le PL 7119. Toutefois, afin que son sens initial soit respecté, il conviendra de l'amender et d'adopter la modification législative suivante (la modification est soulignée) en lieu et place de la teneur initiale du PL 7119 :

***Art. 43A Rénovations ou constructions subventionnées (nouvelle teneur)***

*Si les logements reconstruits ou rénovés bénéficient de prestations au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, les dispositions en matière de fixation de loyer ou de prix de la présente loi ne sont pas applicables.*

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de soutenir le PL 7119 tel qu'amendé.