

Date de dépôt: 4 mars 2002

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de MM. Christian Grobet, Rémy Pagani et Jean Spielmann modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20)

Rapporteur: M. Hugues Hiltbold

Mesdames et

Messieurs les députés,

La Commission du logement du Grand Conseil a examiné le projet de loi 8530 lors de sa séance du 4 février 2002 sous la pimpante présidence de M^{me} Marie-Paule Blanchard-Queloz.

Ont participé aux travaux de la commission : M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice adjointe de l'Office cantonal du logement, M. Pascal Chobaz, chef du Service juridique de la police des constructions du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, et M. Joseph Valli, chef du Service de surveillance des loyers de l'Office cantonal du logement.

Le procès-verbal de la séance a été rédigé avec diligence par M. Hubert Demain, que nous tenons à remercier ici.

I. Rappel de l'exposé des motifs

En guise de préambule, M^{me} la présidente rappelle aux commissaires que le projet de loi prévoit d'allonger les durées de contrôle des loyers institués par la LDTR et d'instaurer une commission consultative préavisant toute demande de vente d'appartements locatifs.

II. Discussion de la commission

M. Chobaz informe les commissaires que, s'agissant de l'article relatif à la durée de contrôle, l'élargissement de cette durée ne changera pas le problème de fond, étant entendu qu'au-delà de l'échéance fixée il demeurera possible aux bailleurs d'augmenter le loyer, le droit fédéral reprenant le pas sur la réglementation cantonale.

M. Chobaz ajoute que la solution sous forme législative des modalités de contrôle des loyers telle que stipulée dans le second alinéa du projet de loi n'est pas des plus adéquates car ne disposant pas de moyens pour la faire respecter.

Enfin, concernant la commission consultative telle que proposée dans le projet de loi, M. Chobaz n'estime pas opportun que le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL) examine toutes les requêtes, estimées entre 400 et 500 par an, cette proposition étant de nature à ralentir passablement les procédures.

Un commissaire désire savoir si une estimation du surcroît de travail qu'engendreraient ces évaluations de loyer a été entreprise.

M^{me} Dulon précise qu'il n'appartient pas à l'Office cantonal du logement (ci-après OCL) d'évaluer ces loyers mais à la police des constructions du DAEL, étant précisé que ces loyers sont sous le régime de la LDTR, l'OCL ne s'occupant que d'immeubles subventionnés.

M. Chobaz renchérit en informant l'assemblée que le système de contrôle actuel s'effectue par pointages, une recherche systématique étant difficilement concevable, mais affirme qu'il pourrait être possible d'exiger de recevoir un état locatif environ un an ou un an et demi avant la fin du contrôle.

S'agissant de l'état d'avancement relatif à ces pointages, M. Chobaz précise que l'intervention se réalise généralement suite à une vérification de la part du locataire et qu'il peut apparaître des divergences entre les loyers figurant dans l'autorisation de construire et ceux réellement pratiqués.

Un commissaire regrette que ce projet de loi, déposé en période préélectorale, n'ait pas fait l'objet d'une réflexion plus approfondie et craint que la prolongation de la durée de contrôle n'aggrave encore la pénurie de logements actuelle car elle n'est pas incitative.

Une commissaire souhaiterait connaître le travail de la police des constructions du DAEL concernant les préavis sur les demandes d'aliénation d'appartements et celui d'une éventuelle commission paritaire.

M. Chobaz ne semble pas disposer de solution quant à cette interrogation mais explique que la loi, dans sa teneur actuelle, donne au DAEL le soin de vérifier les conditions définies par l'article 39 alinéas 2, 3, 4, LDTR et qu'en cas de conditions réalisées le DAEL est dans l'obligation de délivrer l'autorisation, avec une nuance d'appréciation pour l'article 39, alinéa 2, qui permettrait un éventuel recours à cette commission paritaire.

M. Chobaz termine en spécifiant que cette commission paritaire, de par sa teneur paritaire, suscitera des avis parfois divergents que le DAEL sera dans l'obligation d'arbitrer et, de fait, ne saisit pas le bien-fondé et les buts d'une telle commission.

M^{me} la présidente demande aux commissaires si des auditions ou informations complémentaires seraient nécessaires pour enrichir encore le débat relatif à la teneur de ce projet de loi. Les commissaires y répondent unanimement par la négative.

III. Vote

La présidente met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 8530 :

L'entrée en matière est refusée par 6 contre (2 L, 2 R, 1 PDC, 1 UDC), 3 pour (3 S) et 3 abstentions (2 Ve, 1 AdG).

Projet de loi (8530)

modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20)

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

Article 1

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, est modifiée comme suit :

Art. 12 Durée du contrôle (nouvelle teneur)

¹ Les loyers et les prix de vente maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'Etat, pendant une période de dix ans pour les constructions nouvelles, pendant une période de cinq ans pour les immeubles transformés et pendant une période de trois ans pour les immeubles rénovés, c'est-à-dire ceux dont les structures n'ont pas été modifiées.

² Pendant toute la durée du contrôle des loyers, les propriétaires des logements soumis au contrôle doivent communiquer, à fin mars de chaque année au plus tard, à l'office cantonal du logement, les états locatifs des logements précités de l'année précédente. L'office s'assure que les loyers perçus par le propriétaire sont conformes à ceux fixés par le département et prend, le cas échéant, une décision de réajustement de loyer.

Art. 39, al. 7 Commission consultative (nouveau)

⁷ Une commission paritaire, formée de représentants des associations de locataires et de propriétaires, est chargée de préavisier les requêtes en aliénation d'appartements.

Article 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation.