

Date de dépôt: 2 septembre 2003

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{me} et MM. Mark Muller, Gabriel Barrillier, Thomas Büchi, Hugues Hiltpold, Ivan Slatkine, Janine Hagmann, Alain Meylan, Pascal Pétroz, Luc Barthassat et Pierre-Louis Portier 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) (Pour des loyers équitables)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Hugues Hiltpold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement du Grand Conseil a examiné le projet de loi 8694 lors de ses séances des 9, 16, 23, 30 septembre et 21 octobre 2002 sous la pétillante présidence de M^{me} Marie-Paule Blanchard-Queloz et lors de ses séances des 3 et 31 mars 2003, 5, 12, 19 et 26 mai 2003, 2 et 16 juin 2003 sous la digne présidence de M. Florian Barro.

Ont pris part aux travaux de la commission :

- M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL),
- M. Georges Albert, directeur général de l'Office cantonal du logement (ci-après OCL),

- M. Pascal Chobaz, chef du service juridique de la police des constructions du DAEL,
- M^{me} Marie-Christine Dulon, juriste au service juridique de la police des constructions du DAEL et à l'OCL,
- M. Frédéric Herrerias, adjoint de direction à l'OCL,
- M. Pierre Huber, architecte au service juridique de la police des constructions du DAEL.

Les procès-verbaux des séances ont été tenus dans un premier temps par M. Hubert Demain puis par M^{me} Anne-Marie Fiore à qui vont nos remerciements.

I. Contexte – historique

Le 24 avril 1998 une motion (M 1210) demandant la fixation des loyers et des prix de locaux d'habitation en fonction de leur surface a été déposée par des députés de quatre partis représentés au Grand Conseil.

Cette motion a été acceptée le 17 novembre 2000 et invitait le Conseil d'Etat à adopter la référence du mètre carré pour fixer les prix et les loyers de logement, à adopter une référence unique pour déterminer le montant des aides au logement, à effectuer les modifications réglementaires pour répondre à la motion, à déterminer après concertation avec les milieux intéressés les prix et les loyers applicables et à prévoir une étude d'impact sur les conséquences de la prise en compte de la notion des mètres carrés (ci-après m²) sur les loyers.

Avant le dépôt de ce projet de loi aucune réponse concrète n'a été apportée par le Conseil d'Etat à cette motion et c'est cette raison qui a poussé les auteurs du projet de loi à proposer la modification législative contenue dans ce projet de loi.

II. Rappel de l'exposé des motifs

Il convient au préalable de rappeler qu'actuellement, pour deux appartements de surfaces différentes mais ayant un nombre de pièces identique, le loyer est similaire après la fin des travaux de transformations et/ou rénovations.

Afin que le calcul des loyers soit plus équitable tant pour le locataire que pour le propriétaire, le projet de loi prévoit la modification du principe du calcul du loyer LDTR actuellement défini à la pièce à un loyer à déterminer par m².

III. Auditions

Audition de M. Jean-Pierre Stéfani, architecte et président de la section genevoise de la SIA, le 16 septembre 2002

M. Stéfani informe les commissaires que la SIA est davantage favorable à une formule d'adéquation entre un calcul à la pièce et un calcul au m². Il poursuit en indiquant que le calcul à la pièce tel que pratiqué jusqu'ici n'est pas satisfaisant du fait qu'il existe de grandes différences entre des bâtiments de surfaces et d'époques distinctes.

Il précise aux commissaires les nombreuses façons de considérer les m² et met en exergue la notion de « surfaces utiles » qui se distingue entre « surfaces utiles principales », telles que pièces habitables, et « surfaces utiles secondaires », telles que sanitaires, couloirs, réduits, etc. Ces variations entre ces deux types de surfaces, selon le type de logement, amènent à prévoir un système de calcul de loyer avec une formule d'adéquation entre pièce et surface ou m² utiles avec m² totaux de l'appartement.

Audition de M. Claude-Victor Comte, directeur de la CIA, M. Michel Ducommun, président du comité de la CIA, et M. John Lateo, chef de la division immobilière de la CIA, le 16 septembre 2002

M. Ducommun met en évidence le fait que la CIA applique avec satisfaction une politique constante des loyers depuis 12 ans qui est basée sur les m². Cette politique vise à respecter le principe de logements équivalents pour des loyers équivalents, l'idée étant de garantir l'égalité de traitement.

Il ajoute qu'avant la mise en place de cette politique en 1985, la CIA observait de grosses variations de loyers entre des appartements identiques en pièces, passant parfois du simple au double, tant au niveau des surfaces qu'à celui des loyers.

M. Lateo indique aux commissaires que le loyer par m² est considéré à 118 F par m²/an (calcul basé sur un appartement de 4 pièces d'une surface totale de 81 m², soit 2400 F par pièce/an x 4 pièces / 81 m² = 118 F par m²/an), valeur 1988 et qu'il a été indexé au 1^{er} mai 2002 à 160 F par m²/an. Ce loyer par m² est pondéré par un certain nombre de coefficients variant chacun de 0,90 à 1,10 (*cf. annexe 1*).

Il précise que lorsqu'au sein d'un parc immobilier tel que celui de la CIA il existe des grandeurs moyennes de pièces qui peuvent osciller entre 14 m²

et 28 m² selon l'immeuble, il est indispensable d'appliquer un prix de loyer au m².

Audition de M. Frédéric Herreras, adjoint de direction à l'OCL, et M. Pierre Huber, architecte au service juridique de la police des constructions du DAEL, le 23 septembre 2002

M. Herreras présente et commente les points forts du rapport du groupe de travail sur la motion 1210 (cf. annexe 2). Il répond aux questions des commissaires, notamment celles ayant trait au calcul du « point ».

Aux commissaires regrettant que les exemples présentés ne concernaient pas exclusivement des immeubles soumis à la LDTR, M. Herreras rappelle que l'objectif principal était de visualiser les incidences du changement de référence du calcul du loyer.

Il ajoute qu'il n'a pas de conclusions formelles à apporter sur l'ensemble de l'étude mais fait remarquer que la dispersion des surfaces n'est pas aussi importante qu'on pouvait s'y attendre a priori.

M. Huber présente la note d'« adoption de la référence au m² pour fixer les prix et les loyers des logements dans le cadre de l'application de la LDTR » (cf. annexe 3) établie par le service juridique du DAEL et indique à la commission qu'excepté les logements extrêmement vastes et ceux particulièrement restreints, la grande majorité des logements a des pièces d'environ 18 m² (variation de ± 10%).

Audition de M. Julien Blanc, secrétaire général de la Société des Régisseurs, le 30 septembre 2002

M. Blanc précise aux commissaires que, tant dans le courtage que dans la location commerciale ou même la vente, le m² est la référence utilisée et qu'aucun prix n'est fixé à la pièce.

Il ajoute que la Société des Régisseurs est favorable à l'affirmation du principe d'une référence de prix de loyer au m² en arguant du fait que la notion de référence au m² est communément admise dans l'ensemble de la Suisse, que cette notion est d'utilisation courante pour les grands propriétaires institutionnels fonciers et que cette notion est appliquée aussi bien dans la vente et que dans la location commerciale.

M. Blanc affirme que la LDTR, dans sa teneur actuelle, pose des problèmes au niveau de la rentabilité des travaux et du plafond maximum des loyers fixé en regard des besoins prépondérants de la population. La disparité

réelle dans la taille des pièces et des volumes introduit un obstacle non négligeable.

Audition de MM. Moser et Baud, de l'Hospice général, le 30 septembre 2002

M. Moser déclare que la problématique des m² a été prise en compte à l'Hospice général (ci-après HG) depuis bientôt 5 ans, suite au recensement de l'ensemble des logements détenus par l'HG. Il ajoute, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, que le passage de la pièce au m² est une réalité depuis de très nombreuses années et que c'est sur cette base que s'effectuent les ventes et la fixation des loyers.

Il présente la méthode utilisée, fortement inspirée de celle de la CIA, en précisant que des modifications de la grille par des critères spécifiques ont été ajoutées, ce qui permet d'apprécier et de moduler le montant du loyer (*cf. annexe 4*).

Audition de M. Albert Otter, président du Rassemblement pour une politique sociale du logement, le 21 octobre 2002

M. Otter présente le document préparé par le Rassemblement pour une politique sociale du logement (ci-après RPSL) en spécifiant que l'on devrait considérer la surface moyenne des pièces à 20 m² et que la mention du niveau maximum du loyer inscrit dans la loi ne devrait pas disparaître (*cf. annexe 5*).

Audition de M. Pascal Chobaz, chef du service juridique de la police des constructions du DAEL, et M. Pierre Huber, architecte au service juridique de la police des constructions du DAEL, le 3 mars 2003

M. Chobaz présente et commente une note technique élaborée par le service juridique du DAEL relative aux loyers au m², complétée par un tableau (*cf. annexe 6*).

Il informe les commissaires que, sur la base du recensement fédéral de 1990, 80% des logements du secteur locatif disposent d'une surface nette locative se situant à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10% autour d'une valeur moyenne de 18,5 m² par pièce. La moyenne de 18,5 m² est basée sur près de 40 000 logements, ce qui correspond à un échantillon non négligeable.

Il propose que pour la grande majorité des logements (80% du parc immobilier concerné) le loyer au m² soit calculé en correspondance avec la fourchette de loyer déterminée à la pièce telle que la LDTR le prévoit actuellement et que, pour le solde des logements (20%), il puisse y avoir un abaissement ou un relèvement du loyer en fonction de la surface.

Audition de M. Pascal Chobaz, chef du service juridique de la police des constructions du DAEL, et M. Pierre Huber, architecte au service juridique de la police des constructions du DAEL, le 5 mai 2003

M. Chobaz présente et explicite une lettre de M. Moutinot, conseiller d'Etat chargé du DAEL, ainsi qu'une note technique élaborée par le service juridique du DAEL relative à une nouvelle proposition d'un système mixte pour la détermination des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (*cf. annexe 7*).

Il précise que cette proposition s'écarte peu de la proposition précédente (*cf. annexe 6*) mais tient compte de la crainte exprimée par certains commissaires concernant l'impact de ce nouveau calcul sur les loyers des grands appartements.

Il explique que la nouvelle disposition proposée comporte un élément régulateur qui permet d'atténuer les augmentations de loyers aussi bien que les diminutions. Le loyer de référence au m² a été abaissé à 145 F par an, ce qui constitue une pondération par rapport à la proposition précédente (174 F par m²/an), puisque ce montant est ajouté ou soustrait au loyer de base selon la LDTR si la surface moyenne par pièce s'écarte de plus de 10% de la moyenne.

Le loyer de référence correspond à la valeur de référence issue de la jurisprudence du Tribunal administratif et à un taux d'effort de 18% d'un locataire d'un appartement type de 3,75 pièces disposant en 1992 d'un revenu net moyen imposable de 56 000 F.

Le loyer de référence au m² est calculé comme suit : $0,18 \times 56\,000 \text{ F} / 3,75 \text{ pièces} = 2688 \text{ F} / 18,5 \text{ m}^2 = 145 \text{ F/m}^2/\text{an}$.

Audition de M. Yannos Ioannidès, directeur adjoint de la régie Moser Vernet & Cie, le 12 mai 2003

M. Ioannidès informe les commissaires que 90% du parc immobilier de la régie Moser Vernet & Cie est régenté par un système de calcul et d'inventaire en fonction de la surface (*cf. annexe 4*).

Il dénonce le système actuel de la LDTR qui prend en compte pour la détermination du loyer le nombre de pièces, sans tenir compte de la surface de l'appartement et milite pour un système de calcul de loyer au m² qui tienne compte du cloisonnement du logement, à savoir des pièces.

Il estime enfin que la cristallisation de la problématique économique autour de la pièce uniquement constitue un frein à la notion de qualité de l'espace produit.

IV. Groupe de travail d'experts du DAEL

Un groupe d'experts représentant les milieux de la construction a été mis sur pied par le DAEL avec pour dessein de se pencher sur la problématique du passage de la pièce au m² lors du calcul des loyers, conformément aux invites de la motion 1210.

Le groupe de travail a rendu un premier rapport (*cf. annexes 2 et 3*) et a poursuivi ses études en prenant comme base le postulat suivant proposé par la Commission, à savoir que pour la grande majorité des logements (environ 80% du parc immobilier concerné) le système actuel du loyer déterminé à la pièce serait conservé du fait que la surface moyenne des pièces ne s'écarte pas de plus ou moins 10% de la taille moyenne cantonale et que par conséquent les variations de loyers ne seraient pas significatives. En revanche, pour tous les logements dont la taille moyenne des pièces s'écarterait de plus de 10% de la taille moyenne cantonale, les loyers seraient majorés ou réduits d'un montant par m² à déterminer au-delà ou en deçà du minimum de la taille moyenne cantonale.

V. Discussions au sein de la commission

Dès les premières discussions il est apparu que le passage d'un calcul de loyer à la pièce à un loyer au m², sans garde-fous, pouvait avoir un effet néfaste qui allait à l'encontre de la volonté d'équité des auteurs du projet de loi.

En effet, on pouvait craindre que dans le cas de petits appartements le loyer deviendrait si dérisoire que les travaux de rénovations resteraient

bloqués et qu'à l'inverse, dans le cas de grands logements, le loyer augmenterait de façon si vertigineuse qu'il en deviendrait difficilement supportable pour le locataire.

Ainsi, le principe d'une pondération entre la surface et le nombre de pièces du logement a été admis par l'ensemble des commissaires dans la définition du loyer de référence, tout en maintenant la référence expresse d'un prix dans la loi.

Le principe de calcul avec pondération a été alors défini selon la proposition du DAEL (*cf. annexe 7*). Ce principe garantit l'équité et la « clé » expliquant le principe du passage d'un système à la pièce à un système à la pièce et au m², tout en conservant les références financières de la fourchette de prix à la pièce telles que définies dans la loi au 1^{er} janvier 1999 (LDTR).

Cette « clé de passage » entre la pièce et les m² a été définie en considérant le loyer de référence au m² à 145 F par an, ajouté ou soustrait au loyer de base selon la LDTR, si la surface moyenne par pièce s'écarte de plus de 10% de la moyenne cantonale. Il convient de rappeler que le loyer de référence correspond à la valeur de référence issue de la jurisprudence du Tribunal administratif et à un taux d'effort de 18% d'un locataire d'un appartement type de 3,75 pièces disposant en 1992 d'un revenu net moyen imposable de 56 000 F (*cf. annexe 7*).

VI. Propositions diverses

De nombreuses propositions ont été présentées au fur et à mesure de l'avancement des travaux par des commissaires tant de l'Entente que de l'Alternative. Ces propositions ont toutes été appréciées dans un esprit le plus consensuel possible, le but étant d'obtenir une version acceptée par tous.

Le problème d'un double dépassement du plafond des loyers LDTR s'est posé en fin d'examen du projet de loi, à savoir qu'un certain nombre de commissaires de l'Alternative (S et AdG) n'étaient pas d'accord que la modification législative proposée permette d'octroyer un dépassement ou une réduction de loyer en rapport avec la surface du logement et une augmentation de loyer pour favoriser les économies d'énergie et/ou la protection du patrimoine, tel que la loi le prévoit actuellement.

VII. Conclusion

Après l'examen de ce projet de loi pendant 13 séances, la grande majorité de la commission est arrivée à la conclusion que le passage d'un système de

loyer déterminé à la pièce à un système de loyer calculé par m² était justifié pour autant qu'un certain nombre de pondérations et de cautions soient prévues pour conserver, d'une part, une fourchette de loyer acceptable pour les locataires des grands appartements et, d'autre part, pour permettre l'exécution des travaux pour les petits logements.

Ainsi, il a été convenu que pour les logements dont la taille moyenne ne s'écartait pas de plus ou moins 10% de la moyenne cantonale, le système actuel d'un loyer déterminé à la pièce s'appliquait conformément à la loi actuelle. Le parc immobilier concerné s'élève à environ 80% de la totalité.

Pour le 20% restant du parc immobilier, représentant principalement les grands et les petits appartements, un loyer de référence au m² à 145 F par an a été déterminé sur la base d'une jurisprudence du tribunal administratif (*cf. annexe 7*). Ce loyer au m² est ajouté ou soustrait au loyer de base calculé selon la LDTR, si la surface moyenne par pièce s'écarte de plus de 10% de la moyenne cantonale.

VIII Votes

1. Vote : entrée en matière

La présidente met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 8694 :

*L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité par **15 pour** (1 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG).*

2. Vote : article par article

Art. 6, al. 3, 4, 5 et 6

³*Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.*

⁴*Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2400 F et 3225 F la pièce par année.*

⁵*Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population et le loyer au m² mentionné à l'alinéa suivant peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.*

⁶*Le Conseil d'Etat détermine, sur la base du recensement fédéral, la taille moyenne cantonale de la pièce du parc immobilier locatif. Pour les logements dont la taille moyenne des pièces s'écarte de plus de 10% de la taille moyenne cantonale, les loyers correspondant aux besoins*

prépondérants de la population sont majorés ou réduits de 145 F par m² au-delà du maximum ou en deçà du minimum de la taille moyenne cantonale.

Le président met aux voix l'article 6, alinéas 3, 4, 5 et 6, du projet de loi 8694 :

*L'article 6, alinéas 3, 4, 5 et 6 est accepté à l'unanimité par **14 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG).*

Un député de l'Alternative demande à ce stade de la procédure de vote que soit mis au vote le principe d'interdire la possibilité de cumuler les augmentations de loyer dues à la surface avec les dérogations pour le patrimoine et les économies d'énergie.

Le président met aux voix cette proposition d'interdiction de cumul des augmentations de loyer :

*La proposition d'interdiction de cumul d'augmentation de loyer est refusée à la majorité par **5 pour** (3 S, 2 AdG) et **9 contre** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve).*

Art. 6, al. 7, première phrase

⁷La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si:

Le président met aux voix l'article 6, alinéa 7, première phrase, du projet de loi 8694 :

*L'article 6, alinéa 7, première phrase, est accepté à la majorité par **8 pour** (1 UDC, 1 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve), **5 contre** (3 S, 2 AdG) et **1 abstention** (1 L).*

Art. 6, al. 7, premier tiret

Supprimer le premier tiret :

~~*—la surface brute locative des pièces est importante;*~~

Le président met aux voix la suppression du premier tiret de l'article 6, alinéa 7, du projet de loi 8694 :

*La suppression du premier tiret de l'article 6, alinéa 7, est acceptée à l'unanimité par **14 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG).*

Art. 6, al.7, lettre a (anciennement deuxième tiret)

Supprimer la lettre a :

a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires.

Le président met aux voix la suppression de la lettre a de l'article 6, alinéa 7, du projet de loi 8694 :

*La suppression de la lettre a de l'article 6, alinéa 7, est refusée à la majorité par **7 pour** (2 Ve, 3 S, 2 AdG) et **7 contre** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC).*

Amendement :

a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, sauf si les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été majorés en application de l'alinéa 6 ;

Le président met aux voix l'article 6, alinéa 7, lettre a, amendé du projet de loi 8694 :

*L'article 6, alinéa 7, lettre a, amendé est accepté à l'unanimité par **14 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG).*

Art. 6, al. 7, lettres b et c (anciennement troisième et quatrième tiret)

b) des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire ;

c) en cas d'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable, il en découle un avantage financier pour le locataire.

Le président met aux voix l'article 6, alinéa 7, lettres b et c, du projet de loi 8694 :

*L'article 6, alinéa 7, lettres b et c est accepté à l'unanimité par **14 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG).*

Art. 6, al. 3, 4, 5, 6 et 7 (dans son ensemble)

³*Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.*

⁴Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2400 F et 3225 F la pièce par année.

⁵Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population et le loyer au m² mentionné à l'alinéa suivant peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

⁶Le Conseil d'Etat détermine, sur la base du recensement fédéral, la taille moyenne cantonale de la pièce du parc immobilier locatif. Pour les logements dont la taille moyenne des pièces s'écarte de plus de 10% de la taille moyenne cantonale, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont majorés ou réduits de 145 F par m² au-delà du maximum ou en deçà du minimum de la taille moyenne cantonale.

⁷La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si:

a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, sauf si les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été majorés en application de l'alinéa 6 ;

b) des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire ;

c) en cas d'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable, il en découle un avantage financier pour le locataire.

Le président met aux voix l'article 6 dans son ensemble du projet de loi 8694 :

L'article 6, dans son ensemble, est accepté à la majorité par **9 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve) et **5 contre** (3 S, 2 AdG).

Art. 9, al. 3, 4, 5 et 6

³Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.

⁴Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2400 F et 3225 F la pièce par année.

⁵Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population et le loyer au m² mentionné à l'alinéa suivant peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

⁶Le Conseil d'Etat détermine, sur la base du recensement fédéral, la taille moyenne cantonale de la pièce du parc immobilier locatif. Pour les

logements dont la taille moyenne des pièces s'écarte de plus de 10% de la taille moyenne cantonale, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont majorés ou réduits de 145 F par m² au-delà du maximum ou en deçà du minimum de la taille moyenne cantonale.

Le président met aux voix l'article 9, alinéas 3, 4, 5 et 6, du projet de loi 8694 :

*L'article 9, alinéas 3, 4 et 5, est accepté à l'unanimité par **14 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG).*

Art. 9, al. 7, première phrase

⁷La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si :

Amendement :

⁷Pour autant que l'alinéa 6 ne s'applique pas, la fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si des circonstances particulières le justifient.

Le président met aux voix la première phrase de l'article 9, alinéa 7, amendée du projet de loi 8694 :

*La première phrase de l'article 9, alinéa 7, amendée est refusée à la majorité par **5 pour** (3 S, 2 AdG) et **9 contre** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve) et est par conséquent acceptée telle que proposée.*

Art. 9, al. 7, lettre a

Supprimer la lettre a :

~~a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires ;~~

Le président met aux voix la suppression de la lettre a de l'article 9, alinéa 7, du projet de loi 8694 :

*La suppression de la lettre a de l'article 9, alinéa 7, est refusée à la majorité par **7 pour** (2 Ve, 3 S, 2 AdG) et **7 contre** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC).*

Amendement :

a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, sauf si les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été majorés en application de l'alinéa 6 ;

Le président met aux voix l'article 9, alinéa 7, lettre a, amendé du projet de loi 8694 :

*L'article 9, alinéa 7, lettre a, amendé est accepté à l'unanimité par **14 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG).*

Art. 9, al. 7, lettres b et c

b) des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire;

c) l'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable procure un avantage financier au locataire.

Le président met aux voix l'article 9, alinéa 7, lettres b et c, du projet de loi 8694 :

*L'article 9, alinéa 7, lettres b et c, est accepté à l'unanimité par **14 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG).*

Art. 9, al. 3, 4, 5, 6 et 7 (dans son ensemble)

³Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.

⁴Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2400 F et 3225 F la pièce par année.

⁵Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population et le loyer au m² mentionné à l'alinéa suivant peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

⁶Le Conseil d'Etat détermine, sur la base du recensement fédéral, la taille moyenne cantonale de la pièce du parc immobilier locatif. Pour les logements dont la taille moyenne des pièces s'écarte de plus de 10% de la taille moyenne cantonale, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont majorés ou réduits de 145 F par m² au-delà du maximum ou en deçà du minimum de la taille moyenne cantonale.

⁷La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si :

a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, sauf si les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été majorés en application de l'alinéa 6 ;

b) des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire;

c) l'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable procure un avantage financier au locataire.

Le président met aux voix l'article 9 dans son ensemble du projet de loi 8694 :

*L'article 9 dans son ensemble est accepté à la majorité par **9 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve) et **5 contre** (3 S, 2 AdG).*

3. Vote : ensemble

La présidente met aux voix le projet de loi 8694 dans son ensemble :

*Le projet de loi dans son ensemble est accepté à la majorité par **9 pour** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve) et **5 contre** (3 S, 2 AdG).*

Au vu de ce qui précède, la majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à voter ce projet de loi.

Annexes

- 1. La politique des loyers des immeubles du secteur libre de la CIA,*
- 2. Motion 1210 - Rapport du groupe de travail*
- 3. Note technique du service juridique du DAEL relative à une adoption de la référence au m² pour fixer les prix et les loyers des logements dans le cadre de l'application de la LDTR, datée du 15 mai 2002*
- 4. Argumentaire en faveur de l'introduction des loyers au m² en lieu et place des prix à la pièce (Moser Vernet & Cie – HG)*
- 5. Réflexions sur le remplacement dans la LDTR des loyers au m² en lieu et place des loyers à la pièce (RPSL)*
- 6. Note technique du service juridique du DAEL relative au loyer au m², datée du 29 novembre 2002*
- 7. Lettre de M. Moutinot et note technique élaborée par le service juridique du DAEL relatives à une nouvelle proposition d'un système mixte pour la*

détermination des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, datées du 30 avril 2003

8. *Note technique du service juridique du DAEL relative au loyer répondant aux besoins prépondérants de la population et tenant compte de la surface locative, datée du 2 juin 2003*

Projet de loi (8694)

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 unique

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. 6, al. (nouvelle teneur) et al. 4, 5, 6 et 7 (nouveaux)

³ Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.

⁴ Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2 400 F et 3 225 F la pièce par année.

⁵ Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population et le loyer au m² mentionné à l'alinéa suivant peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

⁶ Le Conseil d'Etat détermine, sur la base du recensement fédéral, la taille moyenne cantonale de la pièce du parc immobilier locatif. Pour les logements dont la taille moyenne des pièces s'écarte de plus de 10% de la taille moyenne cantonale, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont majorés ou réduits de 145 F par m² au-delà du maximum ou en deçà du minimum de la taille moyenne cantonale.

⁷ La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si:

- a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, sauf si les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été majorés en application de l'alinéa 6 ;

- b) des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire ;
- c) en cas d'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable, il en découle un avantage financier pour le locataire.

Art. 9, al. 3, 4 et 5 (nouvelle teneur) et al. 6 et 7 (nouveaux)

³ Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.

⁴ Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2 400 F et 3 225 F la pièce par année.

⁵ Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population et le loyer au m² mentionné à l'alinéa suivant peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

⁶ Le Conseil d'Etat détermine, sur la base du recensement fédéral, la taille moyenne cantonale de la pièce du parc immobilier locatif. Pour les logements dont la taille moyenne des pièces s'écarte de plus de 10% de la taille moyenne cantonale, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont majorés ou réduits de 145 F par m² au-delà du maximum ou en deçà du minimum de la taille moyenne cantonale.

⁷ La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si :

- a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, sauf si les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été majorés en application de l'alinéa 6 ;
- b) des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire ;
- c) l'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable procure un avantage financier au locataire.



CAISSE DE PRÉVOYANCE DU PERSONNEL ENSEIGNANT
DE L'INSTRUCTION PUBLIQUE ET DES FONCTIONNAIRES
DE L'ADMINISTRATION DU CANTON DE GENÈVE

LA POLITIQUE DES LOYERS DES IMMEUBLES DU SECTEUR LIBRE DE LA CIA

I. LES RAISONS DE L'ELABORATION D'UNE POLITIQUE

Pratiquer une politique sociale tout en assurant une rentabilité correcte du patrimoine immobilier.

Le principe retenu est que le loyer de la plupart des logements de la CIA doit répondre aux besoins prépondérants de la population.

II. LES BASES DE LA METHODE

La fixation du loyer d'un logement procède de plusieurs facteurs.

Pour les immeubles anciens, il convenait de déterminer comment fixer la valeur des loyers sur la base de critères mesurables.

Les considérants d'un arrêt du Tribunal administratif définissent la notion des besoins prépondérants de la population contenue dans la Loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations de maisons d'habitation (LDTR).

Vu les distorsions évidentes qui existent d'un logement à l'autre, d'un bâtiment par rapport à un autre, la référence a été convertie en prix par m² net de surface habitable et non par pièce (voir note de bas de page).

Afin de préserver la rentabilité par rapport à l'inflation, cette référence est indexée à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

III. LA METHODE DE CALCUL

Le prix de base était de Fr. 118,-- par m²/an, valeur 1988. Il est indexé et au 1.5.2002 sa valeur est de Fr. 160,-- par m²/an pour l'étage moyen (voir note de bas de page).

Ce montant est pondéré par les quatre coefficients suivants qui varient chacun de 0,90 à 1,10 :

- obsolescence du logement
- valeur d'utilisation du logement
- situation-environnement
- qualité du logement et de l'immeuble

Notes :

Conformément à la pratique de l'Office fédéral du logement, la surface est composée de la somme de toutes les surfaces praticables à l'intérieur du logement, y compris la surface des armoires fixes, mais non compris les murs, les gaines techniques, les cheminées, les niches de portes et fenêtres, les prolongements extérieurs tels que balcons, loggia, terrasse, jardinet.

Les étages atypiques tels rez-de-chaussée et attiques sont traités séparément.

En raison de la grande densité d'installations sanitaires dans les studios et les petits logements et d'un coût de construction plus élevé, ainsi que du taux de rotation entraînant des coûts d'entretien plus importants, le prix de base est porté à Fr. 190.--/m² par an au 1.05.2002.

Obsolescence :

Etat dans lequel se trouve le logement au moment où l'on détermine le loyer. A défaut de renseignements précis, il est appliqué un facteur de 1,0.

Valeur d'utilisation du logement (habitabilité) :

La valeur d'utilisation d'un logement est calculée selon la méthode SEL - Système d'évaluation de logements - élaborée par l'Office fédéral du logement (Bulletin du logement No 13 - 1979) adaptée aux immeubles genevois.

Tous les éléments relatifs à un appartement sont pris en compte : disposition du plan, circulations, liaisons, espaces individuels et collectifs, équipements cuisine-bains, sanitaires, etc.

L'ensemble de ces facteurs donne une valeur en points exprimée ensuite en coefficient.

Situation-environnement :

Situation de l'immeuble par rapport :

- aux moyens de communications à disposition et éloignement du centre (transports publics, routes),
- aux équipements publics et privés dans le quartier (écoles, commerces, services publics),

Environnement immédiat (trafic, possibilité de stationnement, zone de verdure, espaces de jeux, etc.)

Qualité du logement et de l'immeuble :

Qualité générale du logement et du bâtiment : architecture et esthétique, hauteur sous plafond, caractéristiques des matériaux, hall d'entrée, cage d'escalier, etc.

Équipement du bâtiment : accessibilité, ascenseur, buanderie, cave, locaux communs (bicyclettes, poussettes, containers, etc.).

Confort acoustique et thermique : isolation contre les nuisances extérieures, isolation entre étages et entre logements, système de chauffage et ventilation, vannes thermostatiques, etc.

Le nouveau loyer annuel (2002) est obtenu en multipliant le prix de base de Fr. 160,-- par les quatre coefficients et par la surface nette habitable du logement.

Ce loyer est lui-même pondéré de 2% en plus ou en moins en fonction de l'étage.

IV. CONCLUSION

La politique de la CIA définie en 1990 pour les loyers des logements du secteur libre vise les objectifs suivants :

- ♦ Prendre en compte les besoins prépondérants de la population
- ♦ Traiter tous les locataires de manière équitable
- ♦ Eviter tout arbitraire dans la fixation du loyer par l'application de critères objectifs
- ♦ Supprimer les rentes de situation
- ♦ Pratiquer des loyers équitables
- ♦ Appliquer le loyer en fonction de la surface effective du logement et non selon le nombre de pièces
- ♦ Indexer les loyers selon les dispositions légales en fonction de l'évolution générale de l'indice suisse des prix à la consommation, sans rapport direct au taux d'intérêt hypothécaire
- ♦ Constituer des provisions pour les travaux d'entretien et de réhabilitation.

COMITE DE LA CIA



REPUBLIQUE ET CANTON DE
GENEVE

Département de l'aménagement,
de l'équipement et du logement

Office cantonal du logement

Motion 1210

Rapport du groupe de travail

Commission du logement

Lundi 23 septembre 2002

Plan de présentation

Préambule

- Définition des surfaces
- Références réglementaires (RLGL)
- Exemple d'état locatif (pondération)

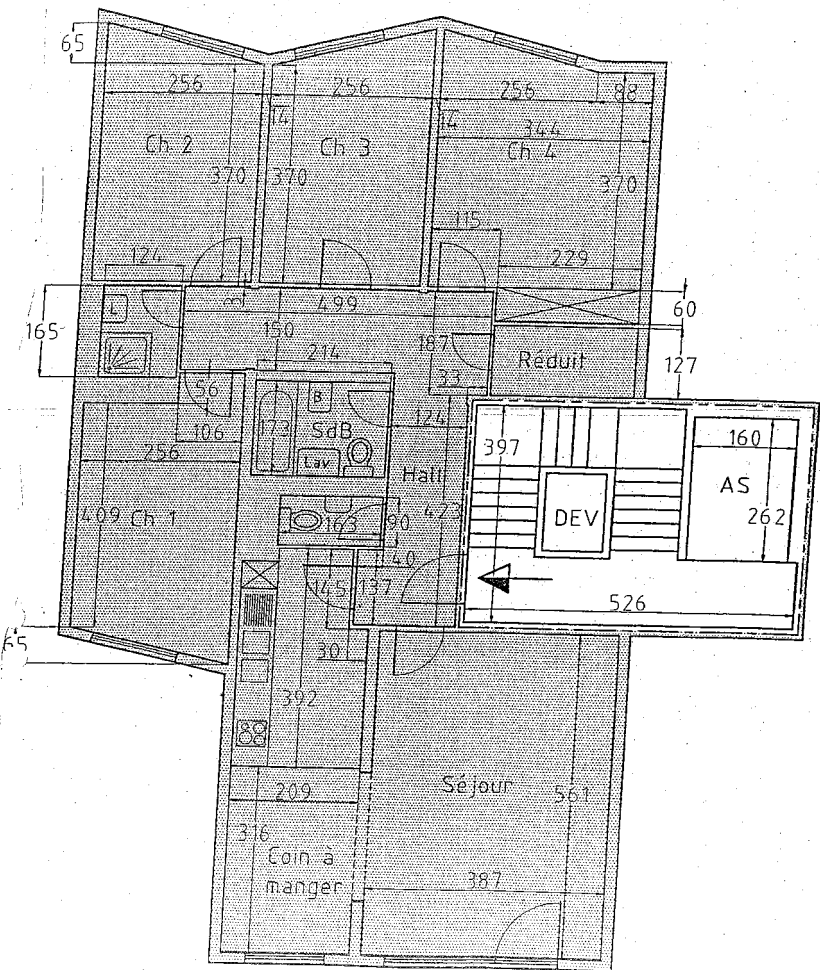
Rapport du groupe de travail

(office cantonal du logement – police des construction)

- Définition du « mandat »
- Tableau de synthèse
- « Qualité du m² » - exemples
- Conclusion

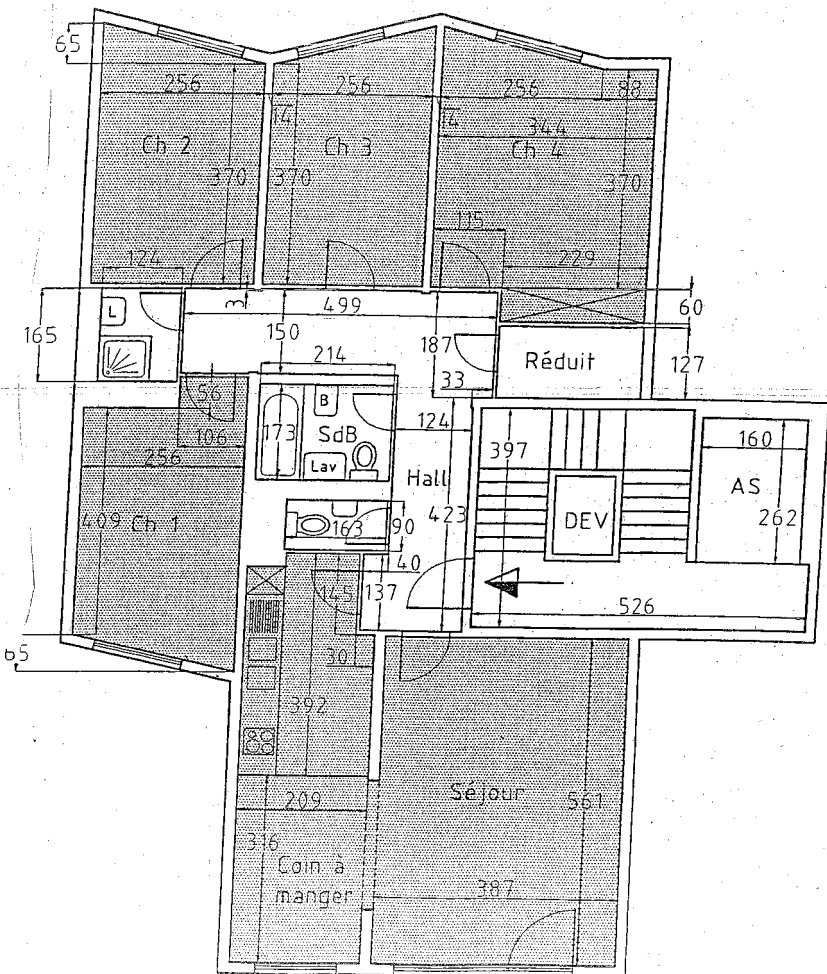
SURFACE DE VENTE (selon cahier du géomètre)

= 124.44 m²



Appartement de 6 pièces - Echelle : 1/75 ème

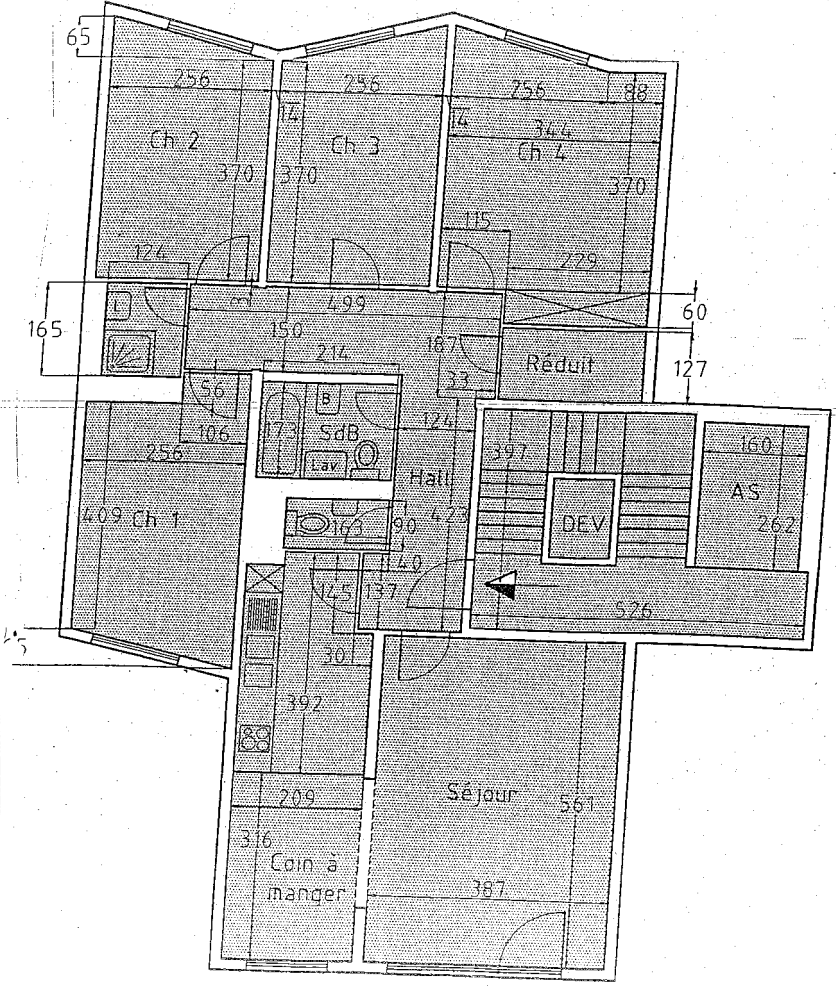
SURFACE NETTE (selon LGL) = 78.77 m²



Appartement de 6 pièces - Echelle : 1/75 ème

SURFACE NETTE DE PLANCHER

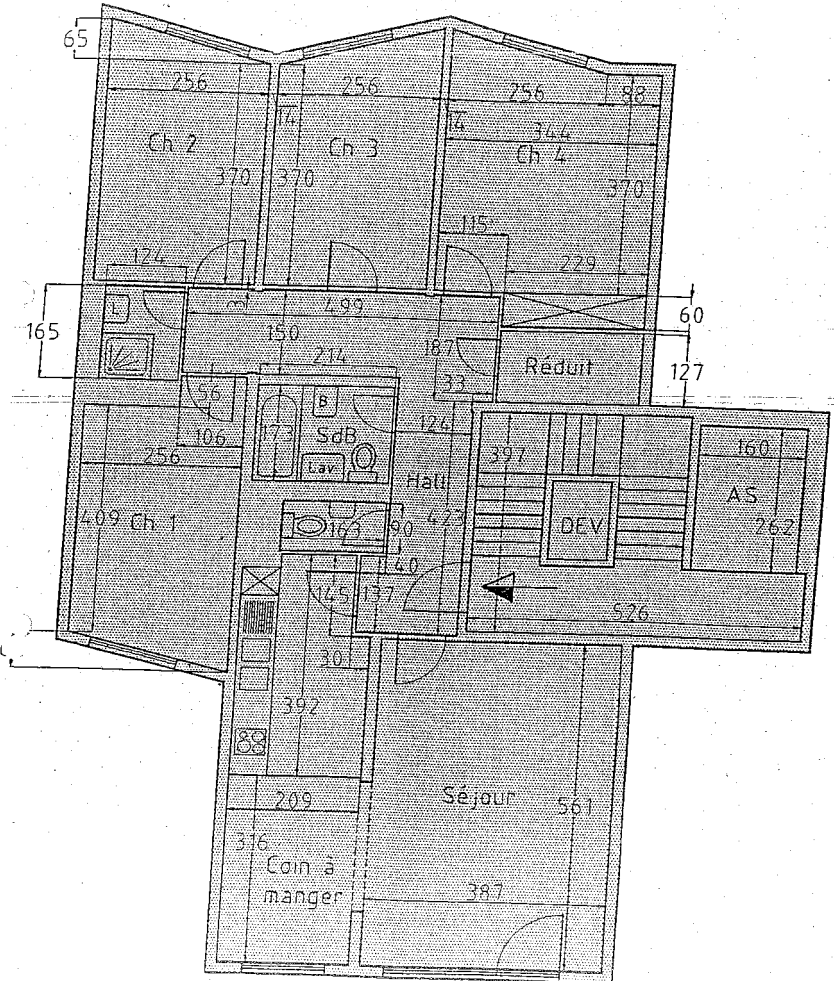
Norme SIA 416 = 121.90 m²



Appartement de 6 pièces - Echelle : 1/75 ème

SURFACE BRUTE DE PLANCHER

Norme SIA 416 = 146.89 m²



Appartement de 6 pièces - Echelle : 1/75 ème

**Extrait du Règlement d'exécution
de la loi générale sur le logement
et la protection des locataires**

I 4 05.01

du 24 août 1992.

(Entrée en vigueur : 1^{er} octobre 1992)

Art. 4 Définition des surfaces et du volume

¹ Par **surface nette du logement**, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, à l'exclusion des gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de 2 pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est déduit la surface de passage théorique de 1 mètre de large. Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface nette est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. Pour les logements comportant 2 pièces au plus, la surface des halls et dégagements est prise en considération.

² La **surface moyenne nette** par pièce s'obtient en divisant les surfaces nettes des logements d'un immeuble par le nombre total des pièces.

³ La **surface moyenne brute** par pièce se calcule en divisant la surface totale des étages – mesurée au nu extérieur des façades et à l'axe des mitoyens – par le nombre total de pièces. Le calcul fait abstraction des locaux commerciaux et s'effectue séparément pour les logements en attique ou en combles.

⁴ Par **surface locative du logement**, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, des dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires; elle est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. La surface des galeries, mezzanines, loggias, balcons, terrasses et jardins est prise en compte avec pondération adéquate.

⁵ Par **surface de vente**, on entend la surface totale des locaux calculée selon le cahier de répartition établi par un géomètre officiel (surface PPE).

⁶ Le **cube SIA moyen brut** par pièce se calcule en divisant le cube total hors sol, auquel on ajoute le cube du premier sous-sol sous assiette, déduction faite des locaux commerciaux dessous ou pénétrant dans l'immeuble par le nombre total de pièces de l'immeuble.

Extrait du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires

I 4 05.01

du 24 août 1992

(Entrée en vigueur : 1^{er} octobre 1992)

Chapitre I Conditions relatives aux immeubles

Art. 1 Constructions

¹ Sont réputés immeubles, au sens de la loi, les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur.

² En principe, les immeubles doivent comporter des logements avec des nombres différents de pièces. Les chambres individuelles ne sont agréées qu'au sens de l'article 26, lettre c, de la loi.

⁴ Tous les logements doivent être dotés d'une cuisine ou d'un laboratoire.

⁵ Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'article 4 du présent règlement.

Les dispositions suivantes sont par ailleurs applicables :

- toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour demi-pièce;
- les studios sont assimilés aux appartements de 2 pièces si leur surface est d'au moins 25 m²;
- l'espace communautaire compte pour 2 pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à celle visée à l'alinéa 6; il compte pour 1,5 pièce lorsque sa surface est inférieure;
- les surfaces annexes telles que jardins, balcons, loggias, terrasses, galeries ou mezzanines ne sont pas assimilées à des pièces.

⁶ Les surfaces nettes des logements ne devraient pas être inférieures à celles figurant sur le tableau ci-dessous.

Surface nette minimum des logements :

Nombre de pièces avec cuisine	2	2,5/3	3,5/4	4,5/5	5,5/6
Espaces individuels – chambres (m ²)		12	21	30	39
Espaces communautaires (séjour – coin à manger – cuisine) (m ²)		25	27	28	29
Surface nette totale minimum (m ²)	25	37	48	58	68

Pour les logements de plus de 6 pièces, la surface minimum de 68 m² est augmentée de 10 m² par pièce supplémentaire et l'espace communautaire séjour-cuisine doit totaliser au moins 30 m².

⁷ La surface libre au sol des pièces doit être dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2,2, à l'exception de l'espace communautaire séjour-cuisine, dont la largeur en façade doit être d'au moins 3,5 mètres.

⁸ Des dérogations ne peuvent être accordées que pour des immeubles existants transformés ou rénovés.

⁹ Chaque bâtiment doit également comprendre :

- au minimum une machine à laver le linge pour 20 logements ainsi que les installations de séchage nécessaires à son utilisation normale;
- un local fermé pour poussettes;
- un local fermé pour bicyclettes de dimensions suffisantes, avec accès aisé sur l'extérieur;
- un local fermé réservé aux poubelles ou conteneurs;
- dans la mesure du possible, un emplacement pour motos et vélomoteurs dans le garage.

EXEMPLE D'ETAT LOCATIF

Immeubles:

Calcul des loyers et prix de vente

Loyers logis subv. s/p.f. = 114324 F/an
 Loyers logis n/subv. s/p.f. = 31800 F/an
 Subv. pour calc. loyers sans subv. = 1 F/an

arrondis (min. 1 F)
 arrondis (min. 1 F)

Champs à saisir manuellement

Champs à conserver pour importation

Prix de ventes logis selon p.f. = F
 arrondis = (min. 1 F) 100 F

Champs résultats

Logement		Surfaces déterminantes en m ² .										Orientations		Particularités		Loyers			Prix de vente							
No. min.	No. max.	SL log. h<2.40	surf. habit.	type	nom de pièce	sous-pente h<1.50	galerie	sous-sol	balcons	terrasses	jeudis	enfonç. d.	indica	indica (voir légende)	Total logis	par pce	annuels	mensuels	sans subv.	Logis rel. à l'OCCL2						
Logements subventionnés																										
13	1	01	3.0			64.8				25.0	104.0	NO-SE	1	81.05	5080	15240.00	1270	15240								
13	1	02	5.0			98.1				25.0	194.0	NO-NE-SE	2	125.30	4711	23555.00	1953	23555								
13	2	11	4.0			80.1			18.0			NO-SE	1	89.10	4188	16752.00	1396	16752								
13	2	12	5.0			98.1			19.0			NO-NE-SE	2	109.25	4128	20940.00	1720	20940								
13	3	21	4.0			80.1			18.0			NO-SE	1	90.88	4272	17088.00	1424	17088								
13	3	22	5.0			98.1			19.0			NO-NE-SE	2	111.50	4210	21048.00	1754	21048								
S-tot.		6 logis		26.0 pces		0.0	0.0	0.0	74.0	51.0	298.0			907.88	114324.00		9327.00		114324.00							
Logements non subventionnés																										
13	4	31	6.0	A		128.9				57.0		NO-NE-SE	2	154.76	5300	31800.00	2650									
S-tot.		1 logis		6.0 pces		0.0	0.0	0.0	0.0	57.0	0.0			154.76	31800.00		2650		0							
Totaux logis		7 logis		32.0 pces		0.0	0.0	0.0	74.0	108.0	298.0			1027.64	146124.00		12177		0							
Total général																										
															7 unités à 1900 F		1 unité à 2100 F		5 unités à 720 F		0		0		0	
															Pl. de park. simples int.		Pl. de park. simples ext.		0		0		0		0	
															Totaux garages		13		unités		0		0		0	

2) Logements réservés à l'OCCL à désigner par un x

3) Type de logements
 RI = Raz-inférieur
 RS = Raz-supérieur
 A = Attique
 C = Combles
 D = Duplex
 T = Triplex
 Q = Quadriplex

Plus ou moins val. en % du tel en p.f.
 indica 1 = %
 indica 2 = %

Logements
 indica 1 = %
 indica 2 = %

Signature: _____

Date: _____

Rapport du groupe de travail

- Définition du « mandat »
- Tableau de synthèse
- « Qualité » du m2 - exemples
- Conclusion

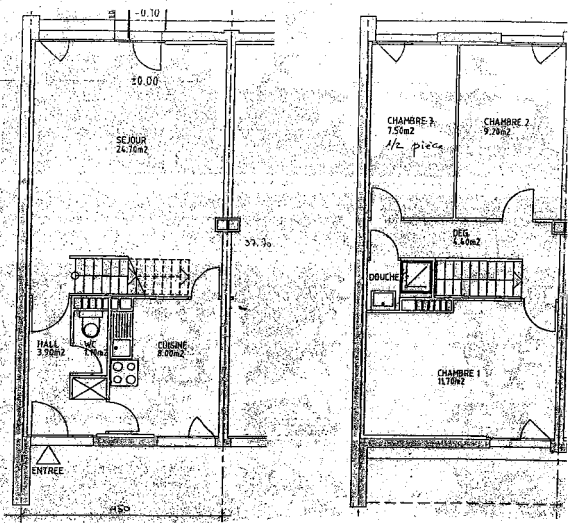
Définition du mandat

« ...recenser les immeubles, toutes catégories confondues, qui ont fait l'objet de travaux soumis à la LDTR durant les 5 dernières années afin de procéder à un examen in concreto tout en convertissant le prix à la pièce en un prix au m² et ce sur la base de la surface nette locative OCL »

« Les représentants du département se proposent d'examiner si une étude déjà réalisée peut servir de base à un examen tel que souhaité par les participants »

Extrait du procès-verbal de la séance du 17 avril 2002 du groupe de travail « Motion 1210 »

Appartement type (duplex)
 4.5 Pièces
 11, rue du Contrat-Social
 Ech : 1/100ème



Plan du 1^{er} étage
 (3 X 3 Pièces)
 11, rue de l'Aubépine
 Ech : 1/100^{ème}

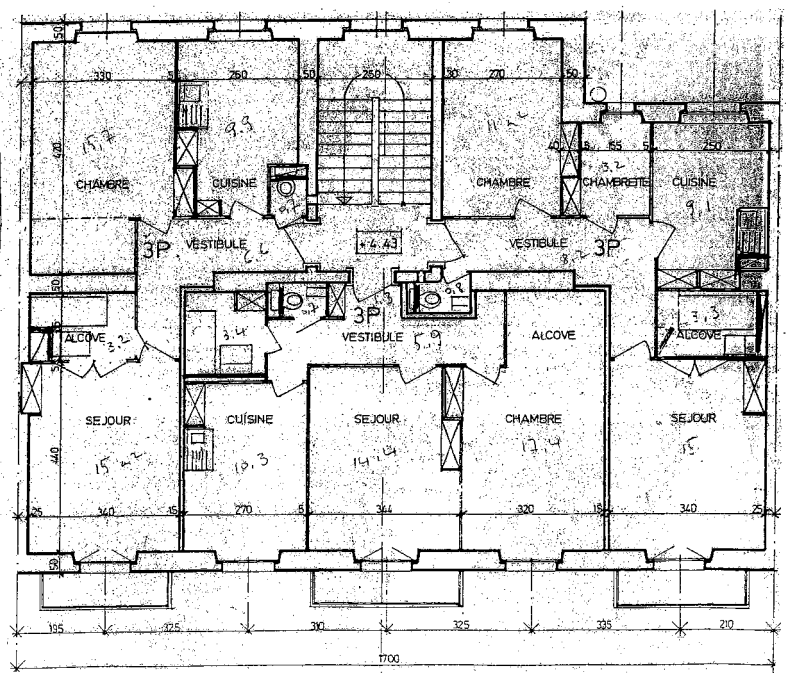


Tableau de synthèse

Année constr.	Immeubles	No. Lgts.	Nb pces. LGL	Loyer annuel / autorisé pce.	Surf. nette LGL	SN / pce.	Loyer /m2 net	Surf. loc. LGL	SL / pce.	Loyer / m2 locatif	Loyer / m2 façon CIA / autorisés 1)	Différence loyers CIA / autorisés	
Fin 19ème Rue Pierre-Fatio 1													
		1	7.0	22'575	3'225	133	19.00	170	177	25.29	128	28'320	25.4%
1904	Rue de l'Aubépine 11 (immeuble HLM) 2)	2	4.0	17'028	4'257	61	15.25	279	74	18.50	230	11'840	-30.5%
		3	4.0	17'268	4'317	57	14.25	303	75	18.75	230	12'000	-30.5%
		4	3.0	12'360	4'120	42	14.00	294	53	17.67	233	8'480	-31.4%
		5	3.0	12'672	4'224	44	14.67	288	55	18.33	230	8'800	-30.6%
		6	2.5	12'456	4'982	37	14.80	337	53	21.20	235	8'480	-31.9%
	Moyenne logements 2 à 6	3.3	14'357	4'380	48.2	14.6	300	62.0	18.9	232	9'920	-30.9%	
Rue de Montchoisy 68													
1931		7	3.0	Inconnu		50	16.67		63	21.00		10'080	
		8	3.0	Inconnu		43	14.33		55	18.33		10'450	
		9	2.5	Inconnu		35	14.00		44	17.60		8'360	
		10	3.5	Inconnu		56	16.03		69	19.71		11'040	
	Moyenne logements 7 à 10	3.0			46.0	15.3		56.0	18.5		9'950		
Rue du Contrat-social 10-12-14													
1950		11	2.0	9'675	4'638	34	17.00	285	37	18.50	261	7'030	-27.3%
	Rue du Contrat-social 7-9	12	3.0	12'900	4'300	45	15.00	287	52	17.33	248	8'320	-35.5%
	Rue du Contrat-social 11	13	4.5	16'125	3'583	60	13.33	269	72	16.00	224	11'520	-28.6%
	Moyenne logements 11 à 13	3.2	12'900	4'240	46.3	15.1	280	53.7	17.3	245	8'957	-30.6%	
Ch. du Pont-de-ville 11													
1975		14	4.0	12'840	3'210	55	13.75	233	70	17.50	183	11'200	-12.8%
	Ch. du Pont-de-ville 13	15	2.5	7'398	2'959	31	12.40	239	38	15.20	195	7'220	-2.4%
		16	4.0	12'447	3'112	57	14.25	218	72	18.00	173	11'520	-7.4%
		17	3.0	8'841	2'947	40	13.33	221	58	19.33	152	11'020	24.6%
		18	5.0	15'597	3'119	78	15.60	200	113	22.60	138	18'080	15.9%
	Ch. du Pont-de-ville 15	19	4.0	12'639	3'160	56	14.00	226	73	18.25	173	11'680	-7.6%
		20	4.0	12'840	3'210	54	13.50	238	71	17.75	181	11'360	-11.5%
		21	2.0	6'060	3'030	28	14.00	216	32	16.00	189	6'080	0.3%
		22	2.0	6'444	3'222	27	13.50	239	31	15.50	208	5'890	-8.6%
		23	4.0	12'840	3'210	56	14.00	229	75	18.75	171	12'000	-6.5%
	Moyenne logements 14 à 23	3.5	10'795	3'118	48.2	13.8	226	63.3	17.9	176	10'605	-1.6%	
Moyenne générale 1 à 23													
		3.5		12'684	3'633	61.3	14.6	251	65.7	18.6	199	10'903	-12.5%

1) 190.-/m2 si <45m2 sinon 160.-/m2

2) les loyers mentionnés sont = loyers effectifs + subventions

ANNEXE 3

Fixation des loyers et des prix des locaux d'habitation en fonction de leur surface (M 1210)

Note à propos du projet visant à adopter la référence du mètre carré pour fixer les prix et les loyers de logements dans le cadre de l'application de la LDTR.

1. La référence à la pièce habitable dans la LDTR

L'article 6 al 3 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR) prévoit que:

"Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.

Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondants aux besoins prépondérants de la population sont compris entre F 2'400.- et F 3'225.- la pièce par année".

La fixation d'un loyer se référant à la pièce habitable comporte un certain nombre d'avantages qu'il conviendrait de prendre en compte dans le cadre de l'évaluation relative à l'introduction d'un autre système:

- Les conditions LDTR des autorisations se réfèrent aux états locatifs qui sont le reflet des baux. Il y a donc concordance entre les loyers fixés par les autorisations et ceux contenus dans les baux ce qui peut aisément être vérifié notamment par les locataires.
A noter que jusqu'ici, les baux font référence exclusivement au nombre de pièces que comportent les appartements et ne contiennent aucune mention de leur surface
- Si l'on exclut les logements exigus (en dessous des normes de la LGL) et ceux dont la surface excède largement la moyenne, la grande majorité des logements comportent des pièces dont la surface moyenne s'écarte de $\pm 10\%$ d'une moyenne se situant autour de 18 m² pour les appartements de 3-4 pièces. Ce constat pourrait être nuancé pour les appartements situés dans des immeubles anciens, construits avant 1900. Il est par contre de plus en plus pertinent au fur et à mesure que l'on s'approche de la production massive du logement collectif construit selon des normes qui ont peu changé ces 40 dernières années (voir à ce sujet l'étude de la typologie des logements collectifs à Genève, DTP - 1992)

2. La référence à la surface des pièces et/ou des logements

Le choix d'une surface de référence devrait répondre aux critères suivants:

- être en accord avec la pratique de l'office cantonal du logement lors de travaux de rénovation ou de reconstruction d'immeubles d'habitation bénéficiant de subventions (application de l'article 15 alinéa 2 et 43A de la LDTR)
- être compatible avec le règlement d'exécution de la LGL qui définit des minima pour les surfaces nettes des logements (pièces habitables) et le mode de calcul des différents types de surfaces (surface nette du logement, surface moyenne brute par pièce et surface locative du logement);
- être largement reconnu et faire l'objet d'une norme permettant des statistiques et des possibilités de comparaison;

La *surface locative du logement*, ci-après intitulée **surface nette locative**, telle que définie par l'article 4 al 4 du règlement d'exécution de la LGL semble répondre à ces critères. De plus, la

Fixation des loyers et des prix des locaux d'habitation en fonction de leur surface (M 1210)

surface nette locative correspond en tous points à la *surface utile principale* (SUP) définie par la norme SIA 416-édition 1993. La SUP recoupe la surface interne à usage exclusif (SIUE).

La *surface nette du logement* est un sous-ensemble de la *surface nette locative*. Elle ne tient compte que des surfaces nettes des pièces habitables (chambres, cuisine, séjour).

Par contre, la *surface nette du logement* peut être mise en relation directe avec les surfaces minimales des chambres et des espaces communautaires définies par l'article 1 al 6 du règlement d'exécution de la LGL.

3. Loyers au m2 correspondant aux besoins prépondérants de la population

En première approximation, on peut estimer que la grande majorité des logements (~ 80 %) disposent d'une surface nette locative qui se situe à l'intérieur d'une plage de ± 10 % autour d'une valeur moyenne de 18.5 m2 par pièce.

La limite inférieure de cette plage, soit 16.6 m2 correspondrait au seuil fixé par le règlement d'exécution de la LGL (article 1, al. 5 et 6).

La limite supérieure de cette plage, soit 20.3 m2 correspondrait au plafond admis par l'OCL dans le cadre du logement subventionné.

Dans cette hypothèse, le loyer de F 3'225.- la pièce l'an se traduirait par un loyer au m2 de F 174.- Cette valeur représente le haut de la fourchette des loyers correspondants aux besoins prépondérants de la population. La valeur de référence, fixée à F 2'700.- se traduirait par un loyer au m2 de F 146.- et le bas de la fourchette, fixé à F 2'400.- correspondrait à F 128.- / m2.

Loyers définis par la LDTR	Loyers à la pièce par an CHF	surface moyenne des pièces (surface nette locative)	Loyers au m2 par an CHF
maximum de la fourchette	3'225.-	18.5 m2	174.-
valeur de référence*	2'700.- (2'688.-)	18.5 m2	146.-
minimum de la fourchette	2'400.-	18.5 m2	128.-

tableau 1

* La valeur de référence est celle qui résulte de l'application d'un taux d'effort de 18 % au locataire d'un appartement type de 3.75 pièces disposant du revenu brut fiscal médian. A noter que les valeurs inscrites dans la LDTR sont identiques à celles qui avaient été retenues par le département lors de l'actualisation, en 1992, des montants retenus par le Tribunal administratif en 1984 ($0.18 \times 56'000 / 3.75 = 2'688.-$). Le haut de la fourchette soit F 3'225.- se situe à + 20 % de la valeur de référence et le bas de la fourchette soit F 2'400.- se situe à - 10 % de cette valeur.

4. Facteurs de pondération des loyers

Lors des consultations avec les milieux intéressés (voir p-v de la séance du 17.04.02) divers intervenants ont évoqué l'éventualité voire la nécessité de différencier les loyers des logements en fonction de critères tels que par exemple: étage, orientation, situation / environnement, qualité du logement.

Dans cette hypothèse, il s'agirait de pondérer les loyers fixés par le département dans le cadre des autorisations délivrées. Les cas suivants peuvent être distingués:

Fixation des loyers et des prix des locaux d'habitation en fonction de leur surface (M 1210)

types de travaux	modification des loyers existants	fixation des loyers initiaux
travaux de rénovation / transformations	oui en général	oui dans certains cas
compensation en cas de rocade d'affectation	non	oui
démolitions-reconstructions	non	oui

tableau 2

Comme l'indique le tableau ci-dessus, dans le cas le plus courant, celui des travaux de rénovation, les conditions LDTR de l'autorisation fixent le montant des loyers après travaux, l'état locatif ayant subi une modification suite à la répercussion du coût des travaux.

Lorsqu'un immeuble rénové est vide, l'autorisation fixe les loyers à appliquer aux logements dès leur première mise en location.

C'est également le cas lors de l'affectation de surfaces commerciales en logement en compensation de surfaces de logements supprimées ou lors des opérations de démolition-reconstruction.

Dans les cas susmentionnés, la possibilité d'une pondération des loyers en fonction de critères tels que l'étage existe d'ores et déjà pour autant que le plafond fixé par la LDTR ne soit pas dépassé. Par ailleurs, certaines régions mentionnent les surfaces des appartements dans les états locatifs et, dans certains cas, calculent les hausses de loyer consécutives aux travaux en fonction de la surface des logements.

Cela étant, l'introduction d'un système comportant plusieurs facteurs de pondération (voir par exemple celui adopté par la CIA) soulève plusieurs objections:

- des critères tels que par exemple l'obsolescence, la valeur d'utilisation font appel à une appréciation forcément subjective, sujette à contestation et difficile à établir puis à contrôler dans la durée¹;
- la différenciation des loyers au delà de certaines limites² entraînerait une disproportion entre les loyers pratiqués dans un immeuble pour des logements semblables. Une telle pratique serait contraire au principe de l'égalité de traitement. De plus, elle s'opposerait au principe de la LDTR qui prévoit que la majorité des logements doivent répondre aux besoins prépondérants de la population. Une certaine différenciation serait toutefois admise pour autant qu'elle s'inscrive en dessous du plafond fixé par l'article 6 al 3 de la LDTR;
- la valeur d'usage et les qualités d'une habitation et de ses prolongements ne peuvent être exprimées de façon simple par un ensemble limité de critères d'évaluation

5. Propositions

5.1 Bases statistiques

A partir des données statistiques existantes (OCL, OCS, OFS) ou à constituer, déterminer la surface nette locative moyenne par catégories de logements:

- en fonction de l'année de construction
- en fonction du nombre de pièces

¹ / voir à cet égard le système d'évaluation des logements de l'Office fédéral du logement

² / à titre d'exemple, la CIA prévoit une pondération de 2% en plus ou en moins en fonction de l'étage ce qui conduit à des différences de ± 6% par rapport au 3^{ème} étage dans un immeuble R+6

Fixation des loyers et des prix des locaux d'habitation en fonction de leur surface (M 1210)

5.2 Définition d'un système mixte

Conformément au point 1, un premier tri serait effectué pour déterminer si les logements se situent du point de vue de leur surface à l'intérieur de la fourchette des +/- 10% de la valeur moyenne de 18.5 m2 par pièce.

Si cette condition est remplie, le plafond des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population serait maintenu à F 3'225.- la pièce l'an.

Dans le cas contraire, le loyer des logements serait plafonné en tenant compte de leur surface et en appliquant un loyer au m2 de F 174.- (3'225 / 18.5).

Exemple 1

7, 9, 11 rue du Contrat-Social

Immeubles avec logements exigus (1950 - G. Addor)

Nb de pièces	Loyer annuel pces x 3'225 CHF	surface nette locative m2	surface nette locative par pce m2	Loyer annuel en fonction surface SNL x 174.-
3	9'675	37	12.3	6'438
4	12'900	52	13.0	9'048
5	16'125	72	14.4	12'528

Exemple 2

1, rue Pierre-Fatio

Immeuble construit à la fin du XIXème avec un grand logement de 7 pièces par étage

Nb de pièces	Loyer annuel pces x 3'225 CHF	surface nette locative m2	surface nette locative par pce m2	Loyer annuel en fonction surface SNL x 174.-
7	22'575	177	25.3	30'798

Exemple 3

11, rue de l'Aubépine

Immeuble construit en 1904 - L. Bovy - ensemble MS-e 16

Nb de pièces	Loyer annuel pces x 3'225 CHF	surface nette locative m2	surface nette locative par pce m2	Loyer annuel en fonction surface SNL x 174.-
3	9'675	51.1	17	8'891
3	9'675	53.4	17.8	9'291
3	9'675	50.6	16.9	8'804

* loyers autorisés

Fixation des loyers et des prix des locaux d'habitation en fonction de leur surface (M 1210)

Exemple 4

11, 13, 15, chemin du Pont-de-Ville

Immeubles construits en 1975 sortis du régime HLM en 1999

Nb de pièces	Loyer annuel pces x 3'225 CHF	surface nette locative m2	surface nette locative par pce m2	Loyer annuel en fonction surface SNL x 174.-
2	6'450	32	16	5'568
2 ½	8'062	36	14.4	6'264
3	9'675	55	18.3	9'570
4	12'900	76	19	13'224
5	16'125	86	17.2	14'964
5 ½	17'737	93	16.9	16'182

Données pour l'ensemble des immeubles (APA 17'710 délivrée en novembre 2000):

L'immeuble compte au total 62 appartements = 223 ½ pièces qui totalisent 3'999 m2 de surface nette locative. La surface moyenne des pièces est de 17.9 m2

Le loyer moyen après travaux était de F 3'143.- la pièce l'an soit ~ F 175.- / m2

Sources

Office cantonal de la statistique

Construction et logement
Bâtiment d'habitation et logements dans le canton de Genève,
à fin 2000
Logements selon le nombre de pièces, dans le canton de
Genève, depuis 1995

Office fédéral des statistiques

Le logement en 1990
Registre fédéral des bâtiments et des logements
Les caractères des logements
Surface du logement

Etude de la typologie des logements collectifs à Genève, décembre 1992 - DTP, direction de l'aménagement

Construire des logements - l'habitat collectif suisse 1950-2000, Presses polytechniques et universitaires romandes - 2000

Fixation des loyers et des prix des locaux d'habitation en fonction de leur surface (M 1210)

Annexe 1

Exemple 5

68, rue de Montchoisy

Immeuble construit en 1931 – Maurice Braillard – MS-e 45

Nb de pièces	Loyer annuel pces x 3'225 CHF	surface nette locative m2	surface nette locative par pce m2	Loyer annuel en fonction surface SNL x 174.-
2 ½	8'062	43.8	17.5	7'621
3 (rez)	9'675	58.2	19.4	10'126
3	9'675	52.4	17.5	9'118
4	12'900	68.0	17.0	11'832

Données pour l'ensemble de l'immeuble (APA 9'075 délivrée en octobre 1994):

L'immeuble compte au total 19 appartements = 56.5 pièces qui totalisent 995 m2 de surface nette locative. La surface moyenne des pièces est de 17.6 m2

Après travaux (1995), le loyer moyen était d'environ F 3'222.- la pièce l'an soit ~ F 183.- / m2



Argumentaire en faveur de l'introduction des loyers au m² en lieu et place des prix à la pièce.

1. Jouer la transparence en s'appuyant sur une quantification objective simple et reconnue par tous des surfaces habitables:

La préoccupation dominante dans cette volonté de changement de méthode de comptage trouve sa source dans la pratique quotidienne des acteurs de l'immobilier et dans l'observation des distorsions du système actuel.

Il s'agit aussi bien de satisfaire le candidat locataire qui souhaite trouver un objet en s'appuyant sur des données comparables entre elles, ou de permettre à l'investisseur immobilier de trouver une adéquation entre le calcul de son prix de revient au m² et les loyers à pratiquer.

- a) La LGL et son règlement d'application définissent une méthode pour quantifier le nombre de pièces mais qui trouve ses limites. En effet, elle précise un minimum nécessaire et une règle de pondération pour majorer le nombre de pièces des espaces salon – cuisine – salle à manger. (*annexe 1*)

En revanche d'autres aspects lui échappent tels que la pondération de pièces particulièrement grandes ou les espaces de halls, alcôves et circulations appropriables par le locataire. Les différences de surfaces d'un logement à un autre comptant le même nombre de pièces peut donc être importante. Il est en finalité nécessaire de discuter chaque cas particulier.

De plus cet outil quantitatif a été élaboré pour permettre une régulation et une normalisation dans la production de logements neufs quant aux minimums requis.

Les travers que cette pratique engendre dans le cadre de la LDTR, se trouve plus particulièrement dans la recherche d'un maximum de pièces dans un minimum d'espace au détriment parfois de la qualité typologique de l'habitat

- b) Pour répondre aux multiples problématiques des milieux de la construction et de l'immobilier, la SIA a depuis de très nombreuses années mis en place des normes précises de mesure et de qualification des surfaces des bâtiments.

Ce sont sur ces normes (SIA 416 et DIN 277) que s'appuient les professionnels, ceci notamment pour permettre une analyse objective des surfaces et valeurs locatives, des aspects liés aux coûts de construction ou d'exploitation, pour les indices énergétiques etc...

Est à retenir comme surface représentative pour le locataire la *Surface utile Principale (SUP)* dont on peut trouver une illustration annexée (*annexe 2*). Cette notion recoupe ce qui est plus communément appelé la surface balayable du logement

2. Définition du prix au mètre carré et loyers cibles; une actualisation nécessaire :

Il est intéressant de remarquer que pour définir le prix à la pièce correspondant au besoin prépondérant de la population, il faut malgré tout passer par une étude statistique des surfaces.

- a) Le nombre de pièces qui peuvent être comptées pour un logement par la méthode LGL actuelle ne suffit pas à prendre en considération tous les aspects des logements du patrimoine Genevois qui est susceptible, par nécessité de transformation ou de rénovation d'être soumis à la LDTR. C'est le cas des appartements des anciens bâtiments ou des logements spacieux d'après guerre.
- b) La moyenne de 18,5 m² par pièce, la cuisine comptant comme une pièce, ne peut être admise que partiellement comme point de repère. En effet, contrairement aux statistiques cantonales qui englobent tous les logements et particulièrement ceux qui ont été construits sous le règlement d'application de la LGL, les distorsions sont en réalité bien plus importantes qu'il n'y paraît si on s'attache à la catégorie visée par la LDTR.

Une étude a été menée sur des objets anciens et construits dans les années 60-70 susceptibles de tomber sous le coup de la LDTR pour des questions de vétusté ou d'ancienneté. Celle-ci démontre que les écarts entre les petits et grands logements d'une même catégorie peuvent être très importants et aller de + 35 à -25% par rapport à la moyenne de surface théorique de 18,5 m². (*annexe 3*)

- c) Il est nécessaire de réactualiser le calcul du loyer correspondant au besoin prépondérant de la population. En effet des facteurs tels que la progression du pouvoir d'achat, l'Indice Genevois des Prix à la Consommation (*annexe 4*), l'Indice Genevois des Prix de la Construction (*annexe 5*) et le revenu moyen par ménage et non le revenu moyen par individu comme c'est le cas actuellement, sont à mettre en relief pour assurer des conditions économiques équitables entre locataires et investisseurs.

Les valeurs de références inscrites dans la LDTR s'appuient sur l'actualisation en 1992 de chiffres retenus par le Tribunal administratif en 1984. D'autre part, cette notion de valeur cible doit être évolutive dans le temps et doit prendre en considération une économie changeante.

- d) Une méthode qui pourrait être retenue serait de mettre en relation la surface moyenne des logements genevois avec le revenu brut moyen par ménage et un taux d'effort admissible pour fixer un prix au m² cible.

3. Corriger les inégalités de traitement pour les locataires et pour les investisseurs:

La situation actuelle conduit à des inégalités de traitement entre les locataires. Les différences de surfaces sont substantielles d'un logement à l'autre alors que les loyers peuvent être identiques.

- a) Les baux sont actuellement libellés à la pièce. En revanche, dans les procédures opposants locataires et bailleurs, il est systématiquement fait état de la non fiabilité de ce point de repère. De fait la surface est usuellement évoquée pour préciser la grandeur du logement. De surcroît,

dans les procédures liées aux loyers comparatifs la notion de surface en tant qu'élément déterminant est retenue.

La situation actuelle est donc discriminatoire et le devient d'autant plus lorsque des réajustements de loyers interviennent. Ainsi un petit trois pièces pourrait subir une hausse identique à un grand trois pièces ; rapporté au mètre carré, l'inégalité est d'autant plus criante.

- b) De l'autre côté, un passage à un système de plafonnement au mètre carré préconisé par le DAEL à savoir 174,-/m2/an (soit 3*225,-fr / 18,5 m2) applicable à tous les logements ne s'écartant pas de plus de 10% de la moyenne de 18,5 m2/pièce conduit à un maintien de cette discrimination de par le fait que le nombre de pièces compté est sujet à discussions. Ainsi la seule valeur objective est bien celle de la surface.
- c) La question d'une pondération par étage ou par orientation telle que pratiquée dans les arrêtés de mise en location des logements construits en zone de développement est en revanche adéquate si elle reste dans des proportions raisonnables puisque la aussi des critères objectifs peuvent être retenus. Il s'agit bien de valoriser la qualité de l'habitat pour plus d'équité.

4. Favoriser la rénovation d'immeubles, préserver le patrimoine bâti, permettre une production architecturale de qualité:

C'est actuellement le prix à la pièce qui détermine la possibilité ou non de réévaluer le loyer en fonction des travaux consentis..

- a) La LDTR touche pour bonne partie des bâtiments anciens dont les surfaces et les volumes sont reconnus pour être plus généreux que la production architecturale contemporaine. De facto ce sont ces biens patrimoniaux qui souffrent de la nécessité d'intervenir avec des moyens conséquents non seulement pour des aspects techniques mais aussi pour des questions quantitatives puisque les surfaces et volumes relatifs sont plus importants à rénover
- b) Ce souci de préservation du patrimoine se matérialise déjà dans une loi cadre sur la protection des monuments , de la nature et des sites (L405) qui encourage par le biais de subventions les rénovations d'immeubles destinés à l'habitation présentant un intérêt sur le plan du patrimoine
- c) Or il existe bel et bien une contradiction entre la volonté de mobiliser des fonds pour préserver le patrimoine bâti avec sa qualité typologique d'une part, et l'obligation actuelle de définir des prix par pièce pour des objet reconnus de plus grande dimension que la moyenne.
- d) Les subventions risquent de ne financer dans ce cas que des inégalités de traitement entre ceux qui bénéficient d'un appartement plus grand dans un immeuble de style par rapport à ceux qui vivent dans un logement de dimensions modestes au même prix.

En conclusion, promouvoir des espaces de vie plutôt que des quantités de pièces, éviter des transformations malheureuses et une production de logements focalisée sur le nombre de pièces, amener une transparence et une adéquation entre le loyer et l'objet locatif, assurer des conditions financières équitables d'investissement, tels sont les avantages d' un système s'appuyant sur les surfaces locatives.

REFLEXIONS SUR LE REMPLACEMENT DANS LA LDTR DES LOYERS AU M2 EN LIEU ET PLACE DES LOYERS A LA PIECE

A. Historique

1. La LDTR est une loi issue de trois initiatives populaires dont l'objectif était de protéger les locataires, représentant la grande majorité de la population genevoise, des conséquences néfastes de la spéculation immobilière et foncière.

En raison de la répartition des compétences législatives entre la Confédération et les Cantons, il n'était pas possible de mettre sur pied, dans le cadre de la protection des locataires contre les conséquences de la spéculation, une législation cantonale complémentaire dans le domaine du droit du bail. En effet, le droit du bail, du Code des obligations et l'arrêté instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif de 1972, épuisaient la compétence fédérale en la matière.

La protection des locataires contre les diverses formes de spéculation qui ont marqué Genève, a donc passé par la protection du parc locatif populaire et bon marché.

La LDTR est donc en priorité un instrument légal de protection du parc locatif bon marché et, indirectement, un instrument de protection des locataires.

Dans cette perspective, la LDTR a réglementé et limité des pratiques qui forçaient des locataires à devoir quitter leurs logements, tout particulièrement celles des opérations de démolition-reconstruction des immeubles locatifs et les changements d'affectation massifs de logements en locaux commerciaux.

De même, la LDTR a limité les opérations de vente d'appartement, afin de bloquer le processus des congés-ventes qui forçait également les locataires qui ne se pliaient pas aux exigences financières du bailleur-vendeur à devoir quitter leurs logements.

Un des autres objectifs majeurs de la LDTR voulus par les initiatives populaires a été d'empêcher la transformation qualitative des logements, c'est à dire d'empêcher, lors de travaux de rénovations, la modification du standing des immeubles locatifs populaires en des logements au standard plus élevé ou de luxe, entraînant des majorations de loyers conséquentes. Les dispositions de la LDTR sur les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population visent ainsi à éviter le départ des locataires en place dans un appartement, sous la pression d'un loyer devenu soudain trop élevé.

2. Les critiques à l'égard de la notion du loyer répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent légitimement amener la question de savoir s'il y a toujours nécessité et utilité de la maintenir dans la LDTR.

Au regard du revenu de la population genevoise, tel qu'il ressort des statistiques du Département des finances et dont votre Commission a connaissance, la préoccupation du maintien d'une protection du parc locatif bon marché et donc du maintien de la notion de loyer répondant aux besoins prépondérants de la population est plus que jamais d'actualité. La grande majorité de la population, soit 88% des contribuables, dispose d'un revenu annuel inférieur à Fs. 75'000.—par année. Plus encore, 75% des contribuables dispose d'un revenu inférieur à 50'000.—par année.

3. La notion de loyers répondant aux besoins prépondérants de la population a été concrétisée dans le cadre de diverses procédures judiciaires par-devant le Tribunal administratif.

C'est ainsi en 1984 que le Tribunal administratif a fixé pour la première fois ce qu'il fallait entendre par loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, au sens de la LDTR.

Le Tribunal administratif a posé une équation fondée sur le revenu moyen net imposable des contribuables genevois (personnes physiques), prenant en considération la grandeur moyenne des logements recherchés, qui se situait entre 3 et 4 pièces, y compris la cuisine, et en admettant un taux d'effort sur le revenu des locataires usuellement admis de 18%.

Toutefois, le Tribunal administratif n'a pas fixé un plafond, mais une fourchette dans laquelle se situe le loyer répondant aux besoins prépondérants de la population.

La notion de loyers répondant aux besoins prépondérants de la population a été confirmée à de nombreuses reprises par cette autorité judiciaire et a été réactualisée sur la base des mêmes considérations que celles formulées en 1984, dans un arrêt du 7 décembre 1993. A cette occasion, la fourchette des loyers répondants aux besoins prépondérants de la population a été fixée entre 2'400.—et fr. 3'225,— la pièce l'an, voire fr. 3'500,— la pièce l'an, selon les circonstances, notamment lorsque la surface des pièces est importante.

Lors de la dernière modification conséquente de la LDTR votée par le Grand Conseil et approuvée par le peuple en septembre 1999 lors du référendum lancé par les milieux immobiliers, le montant du loyer répondant aux besoins prépondérants de la population, selon la définition du Tribunal administratif, a été introduite dans la loi.

B. Le critère de « pièce d'habitation » est-il obsolète ?

1. La motion 1210 et le PL 8694 partent de l'idée que le critère de référence de la pièce d'habitation est inadapté et obsolète et qu'il convient d'adopter le critère du m² dans le cadre du calcul du loyer lors de l'application de la LDTR (étant précisé que la méthode adoptée par l'OCL pour le calcul des loyers lors de l'application de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) est d'ores et déjà fondée sur le m², même si l'apparence tend à faire croire que le calcul est toujours fondé sur la pièce).
2. Sous l'angle statistique, le critère de la pièce en matière de logement est utilisé depuis fort longtemps et est toujours d'actualité.

Ainsi, à Genève, les données statistiques « Le niveau des loyers à Genève », publié annuellement par l'OCSTAT depuis 1985, le sont sur la base du critère de nombre de pièces et aucunement sur le critère de la surface des logements.

Comme le rappelle l'OCSTAT régulièrement dans ses remarques introductives à la publication annuelle (cf. édition 1999) « C'est à la suite d'une demande de la Commission de conciliation et du Tribunal des baux et loyers que l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a effectué une étude visant à dégager les informations les plus significatives et les plus pertinentes sur le niveau des loyers à Genève, compte tenu des données disponibles, pour les publier régulièrement ». Le choix du référant de la pièce

n'a donc pas été choisi arbitrairement par l'OCSTAT, mais en fonction des informations en main des bailleurs et des régisseurs qui avaient opté exclusivement pour ce critère, ceux-ci ignorant jusqu'à récemment la plus part du temps quelle était la surface des appartements en gérance.

Il convient de relever que le référant de la pièce n'est pas un « sonderfall » genevois.

Ainsi, les statistiques fédérales et les recensements fédéraux de 1990 comme de 2000 font la part belle au critère de la pièce en matière de logement. (Cf. les questionnaires des recensements 1990 et 2000 ; Bâtiments et logements, recensement fédéral de la population 1990, Berne 1993).

3. Par ailleurs, contrairement à ce qu'affirment les représentants des régies et des propriétaires, le référant courant au sein de la population en matière de logements, à Genève, en Suisse, comme à l'étranger, est bien celui de la pièce.

Ainsi, les locataires à la recherche de logements, comme d'ailleurs les acheteurs d'appartements, se réfèrent tout d'abord au nombre de pièces habitables, avant toute considération relative aux surfaces. En effet, le nombre de pièces permet de déterminer si le logement, dans sa configuration, est adapté à la taille du groupe familial et/ou au mode de vie du ménage. On ne laissera croire à personne que le critère du m² est pour les futurs occupants d'un logement le critère principal de détermination de son choix. Il est manifeste que l'on décide d'abord de vivre dans un loft ou dans un cinq pièces avant de savoir si l'on vit dans 80 m² ou 120 m².

Si les régies et les propriétaires indiquent toujours dans leurs offres le nombre de pièces, c'est d'ailleurs pour permettre une analyse rapide des offres de logements par les locataires par rapports à leurs besoins. Ce n'est que récemment que la surface des appartements est indiquée comme critère complémentaire.

4. Par ailleurs, contrairement à un certain nombre d'affirmations, en matière de litige de loyers, fondées sur les loyers comparatifs au sens de l'art. 269 a lettre a du Code des obligations, la référence première reste celle du nombre de pièces.

Ainsi, au sujet du critère des loyers comparatifs, la doctrine précise que « Pour les logements, c'est le nombre de pièces qui est déterminant ; il doit être pondéré en fonction de la surface de chacune des pièces ; la disposition des pièces est également importante ». (David LACHAT, « Le bail à loyer », 1997, page 304)

Cette position est d'ailleurs retenue par le Tribunal fédéral, la Cour de justice de la République et Canton de Genève et le Tribunal des baux et loyers.

Le loyer d'un appartement avec un nombre de pièces déterminé, ne peut pas être comparé avec le loyer d'un appartement ayant un nombre supérieur ou inférieur de pièces. La comparaison doit impérativement être fondée sur des appartements du même nombre de pièces. Le critère des m² est pris en considération dans un deuxième temps pour mettre en relation des appartements similaires quant à la surface.

5. En France voisine, le critère de la pièce est également important, puisque dans le cadre d'appartements on parle de F2, F3 ou F4, avant même de parler de la surface de l'appartement.

6. En résumé, il apparaît que le critère de la pièce d'habitation n'est pas un critère obsolète, mais bien plus un critère fondamental qui peut être modulé par le critère de la surface des pièces, soit le nombre de m².

C. De l'égalité de traitement des locataires

L'égalité de traitement des locataires est souvent invoquée pour justifier le passage du système de calcul du loyer après travaux de la pièce au m². L'argument le plus courant est qu'à nombre de pièces égal, le locataire d'un appartement de petite surface paiera un loyer proportionnellement plus élevé que le locataire d'un appartement spacieux.

La pratique actuelle du DAEL, qui consiste à fixer l'ensemble des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, au maximum de la fourchette légale, soit à fr. 3'225.-- la pièce l'an, quelle que soit la surface de la pièce, aboutit certainement à une inégalité de traitement des locataires.

Toutefois, la notion de loyers répondant aux besoins prépondérants de la population n'a jamais été limitée à un maximum. En effet, comme déjà dit, le Tribunal administratif dans ses jurisprudences constantes, puis la LDTR elle-même, ont toujours établi une fourchette du loyer après travaux. Cette fourchette permet justement de tenir compte de pièces à surface réduite. Au surplus, la LDTR prévoit déjà la possibilité, en cas de pièces d'une surface importante, de dépasser la limite des fr. 3'225.-- la pièce l'an et d'atteindre un loyer de fr. 3'500.-- la pièce l'an.

En d'autres termes, contrairement aux idées reçues, le texte clair de la LDTR permet d'ores et déjà une application plus souple qui tienne compte des surfaces des pièces et permette de garantir une égalité de traitement entre les locataires.

Certes, il sera objecté que cela pénalise le propriétaire de logements de surfaces réduites, dans la mesure où le loyer répondant aux besoins prépondérants de la population après travaux serait inférieur à fr. 3'225.-- la pièce l'an.

Cette objection ne peut être retenue. En effet, le bailleur devra adapter le prix d'acquisition de son bien immobilier en fonction de la taille des pièces, des travaux à entreprendre et de l'état locatif possible après travaux.

A ce propos, des directives internes du DAEL permettraient d'ores et déjà d'utiliser les marges de manœuvres de la loi pour la modulation des loyers en fonctions des pièces.

Ceci dit, si le critère du calcul du loyer au m², comme complément au nombre de pièces, permet d'améliorer la qualité de traitement des locataires, cette égalité de traitement n'est que partielle et purement quantitative. En effet, ce critère de fixation du loyer ne prend aucunement en considération la qualité du logement : des pièces carrées et lumineuses ont une qualité tout à fait différente de pièces longues, étroites profondes, peu lumineuses.

Il apparaît donc qu'en adoptant le critère du m² pour le calcul du loyer en lieu et place de la pièce, l'égalité de traitement entre les locataires est loin d'être acquise.

Il s'agit donc d'éviter que par cet argument, l'on introduise un cheval de Troie dans la LDTR.

D. Suggestions et modification de la LDTR

Le RPSL est favorable à l'introduction du critère du m2 comme élément de pondération du critère du loyer à la pièce.

Cet élément de pondération doit s'appuyer sur une large statistique de la surface moyenne des logements du parc immobilier genevois qui est soumis au champ de la LDTR.

A partir de là, deux démarches sont possibles :

- Soit la surface moyenne des pièces est mise en corrélation avec la moyenne actuelle de la fourchette des loyers LDTR puis le loyer moyen au m2 est appliqué et les loyers seront donc modulés à la baisse et à la hausse en fonction de la surface de l'appartement ;

Cette solution laisse cependant une incertitude et une insécurité juridique importante tant pour le locataire que pour le bailleur.

- Soit le loyer maximum de fr. 3'225.-- la pièce l'an est mis en corrélation avec la surface moyenne des pièces et les variations de plus ou moins 15% ne sont pas prises en considération. Seul le dépassement d'une telle marge justifierait d'adapter le loyer en fonction de la surface particulière de l'appartement. L'adaptation pouvant être calculée sur la base d'une répercussion du loyer moyen au m2.

La marge de 15% est conçue pour maintenir le référent autour de 3'225.-- frs la pièce l'an et éviter une majoration des loyers après travaux, en respectant ainsi le but de la LDTR..

La modification du critère de calcul du loyer, comme toute autre modification de la LDTR, doit se faire dans le respect du but de la loi et de la volonté populaire. En effet, la LDTR, plus que bien d'autres lois, sauf les lois fiscales récentes en raison du vote populaire obligatoire, bénéficie d'une légitimité populaire très forte.

Dès lors, dans cette perspective, il est exclu de procéder à une modification légale qui aboutirait concrètement à une majoration générale des loyers après travaux ou à la suppression dans la loi de la référence du niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.

Annexes :

- Questionnaires des recensements 1990 et 2000

- Tableaux 9.110-00 et 9.111-00 du Recensement fédéral de la population 1999 – - Bâtiments et logements, Berne 1993 –

- Tableaux des loyers mensuels moyens, en francs, selon le nombre de pièces, la nature du logement et l'époque de la construction, tirés du « Le nouveau des loyers à Genève », mai 2002.

ANNEXE 6

Note

le 29 novembre 2002

à l'attention de: Monsieur Laurent Moutinot, président du DAEL
 de: PC - Service juridique – 211 LDTR / Pierre Huber
 copies à: Madame Sylvie Bietenhader,
 Messieurs Pascal Chobaz et Frédéric Herreras

concerne: loyers au m² – PL 8'694 (pour des loyers équitables)

Suite à la séance de la commission du logement du 23 septembre 2002, une étude est en cours pour tenter d'apporter les informations et les réponses souhaitées dans le cadre de la définition d'un loyer au m² répondant aux besoins prépondérants de la population.

Dans un premier temps, il nous semblait nécessaire de confirmer ce que nous avançons de manière empirique dans la note du 5 mai 2002, à savoir que 80 % des logements du secteur locatif disposent d'une surface nette locative se situant à l'intérieur d'une plage de ± 10 % autour d'une valeur moyenne de 18.5 m² par pièce.

Pour établir la valeur moyenne d'une pièce selon la période de construction et selon le nombre de pièces que compte un appartement, le recours aux statistiques cantonales et fédérales semble être le moyen le plus sûr.

Une séance de travail réunissant MM. Rietschin et De Faveri pour l'OCSTAT, M. Herreras de l'OCL et MM. Chobaz et Huber a eu lieu le 13 novembre 2002. Il en ressort que l'outil le plus adéquat serait le recensement fédéral de la population, des bâtiments et des logements du 4 décembre 1990 dont les données récoltées en terme de pièces et de surfaces sont très proches des définitions "genevoises".

Dans le recensement 1990, le taux de réponse concernant la surface des logements n'est malheureusement que de 40 % en moyenne. Ce taux va probablement s'améliorer en fonction des informations transmises par les régies ce qui se reflètera dans le recensement fédéral 2000 dont les données seront disponibles en juin 2003.

Les données actuellement disponibles montrent que pour les appartements de 3 à 7 pièces (y.c. cuisine) les surfaces nettes locatives moyennes par pièce ont évolué de la manière suivante:

Nombre de pièces	Avant 1900	1900-1920	1921-1946	1947-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	total
3	20.0	19.0	18.6	18.9	17.2	17.5	20.4	18.3
4	20.3	18.8	18.1	18.1	17.7	18.4	20.2	18.3
5	21.6	19.3	19.0	17.7	17.5	17.6	19.0	18.0
6	23.1	21.7	21.7	18.4	17.4	17.0	18.9	18.3
7	25.0	23.5	22.9	19.7	19.2	17.9	19.9	20.1

Source: OFS – recensement de la population, des bâtiments et des logements de 1990

Les données du tableau susmentionné appellent les remarques suivantes:

- La surface moyenne par pièce des logements de 3 à 6 pièces (77 % du total des logements en 2001) est de 18 à 18.3 m². Cette surface a évolué en passant par un point bas en 1961-1970 pour retrouver en 1980-1990 la valeur qu'elle avait à la fin du 19^{ème} siècle!
- Seuls les logements construits avant 1900 (6 % du total des logements en 2001) et ceux de 6 et 7 pièces (y.c. cuisine) construits avant 1946 se signalent par des écarts significatifs par rapport à la moyenne. Les logements construits récemment, à partir de 1981, semblent

disposer d'une surface par pièce de près de 2 m² au-dessus de la moyenne pour les appartements de 3, 4 et 5 pièces.

- Les studios (logements de 1 ½ et 2 pièces) ne figurent pas dans le tableau. En effet, selon la définition fédérale les logements de 1 pièce correspondent à la fois aux 1 ½ pièces et aux 2 pièces selon la définition genevoise, ce qui signifie que le calcul de la surface moyenne par pièce n'est pas pertinent pour ce type de logements. On relèvera toutefois que la surface moyenne d'un studio est de 37 m².

Conclusions et propositions

De manière générale, les hypothèses avancées jusque là trouvent une confirmation dans les données statistiques. On peut relever en effet que la notion de pièce utilisée dans la LDTR correspond dans la grande majorité des cas à une surface très proche de la moyenne. En tous les cas cette surface se situe généralement à l'intérieur de la fourchette prévue (valeur inférieure: 16.6 m², valeur moyenne: 18.5 m² et valeur supérieure: 20.3 m²)

Les questions suivantes se posent pour la suite de cette étude:

Au vu des résultats probants donnés par l'approche par les statistiques, nous proposons de renoncer à l'élaboration d'un échantillon représentatif d'immeubles. En effet, un tel échantillon paraît difficile à réaliser et les choix que nous serions amenés à faire pourraient facilement être contestés.

La prochaine étape consisterait donc à faire valider cette nouvelle approche par le groupe de travail.

Annexes: statistiques tirées du recensement fédéral 1990 – total canton
Statistique OCSTAT – logements du canton de Genève en 2001

Concerne: PL 8'694
Loyers au m2

Proposition d'un système mixte pour la détermination des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population

1. Détermination de la **surface locative du logement** (selon article 4 alinéa 4 du règlement d'exécution de la LGL)
2. Détermination de la **surface locative par pièce** = surface locative du logement / nombre de pièces du logement y compris la cuisine.
3. En fonction de la surface locative par pièce, deux cas peuvent se présenter:

a / la surface locative par pièce se situe à l'intérieur de la fourchette de 18.5 ± 10 % soit entre 16.6 m2 et 20.4 m2.

Dans ce cas, le loyer du logement plafonné à F 3'225.- la pièce se calcule en fonction du nombre de pièces selon la pratique usuelle résultant de la LDTR.

Exemple pour un logement de 4 pièces dont la surface locative est de 72 m2, le loyer annuel sera de $4 \times 3'225.- = F 12'900.-$

b / la surface locative par pièce est inférieure à 16.6 m2 ou supérieure à 20.4 m2.

Dans ce cas le loyer du logement répondant aux besoins prépondérants de la population se calcule comme suit:

Surface locative > 20.4 m2 / pièce

Exemple pour un logement de 5 pièces dont la surface locative est de 125 m2 (25 m2 / pièce)

Loyer de base:	$5 \times 3'225 =$	F 16'125.-
Pondération en fonction de la surface:	$5 \times (25 - 20.4) \times 174.-/m2 =$	F 4'002.-
Total loyer pondéré:		F 20'127.-

soit un loyer à la pièce de F 4'025.- (de 25 % supérieur à F 3'225.- la pièce l'an)

Surface locative < 16.6 m2 / pièce

Exemple pour un logement de 3 pièces dont la surface locative est de 37 m2 (12.3 m2 / pièce)

Loyer de base:	$3 \times 3'225 =$	F 9'675.-
Pondération en fonction de la surface:	$3 \times (16.6 - 12.3) \times 174.-/m2 =$	F 2'245.-
Total loyer pondéré:		F 7'430.-

soit un loyer à la pièce de F 2'477.- l'an (de 23 % inférieur à F 3'225.- la pièce l'an)

ANNEXE 7

AUX MEMBRES DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

Concerne : PL 8'694 - prise en compte des m2 dans le calcul des loyers -

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

Je me réfère à l'objet cité en titre et vous informe que, suite à divers contacts, le département propose un système mixte pour la détermination des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.

Ce système reprend la proposition déjà formulée en janvier 2003, avec une pondération du loyer de référence au m2 fixée à Fr. 145.-. Ce montant a pour effet, dans les exemples joints dans l'annexe, de réduire le plafond des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population à Fr. 3'892.- (au lieu de Fr. 4'025.-) et d'élever le plancher à Fr. 2'602.- (au lieu de Fr. 2'477.-).

Le chiffre de Fr. 145.- le m2 correspond à la valeur de référence issue de la jurisprudence du Tribunal administratif (cf. ATA Moise-Duboule du 7 décembre 1993) et résulte de l'application d'un taux d'effort de 18 % au locataire d'un appartement-type de 3,75 pièces disposant en 1992 d'un revenu net moyen imposable de Fr. 56'000.-.

Nous joignons en annexe la teneur de cette proposition, à laquelle nous vous demandons de réserver bon accueil.

Meilleurs messages

Laurent MOUTINOT

Annexe : mentionnée

Concerne: PL 8'694
Loyers au m2

Suite à la séance de la commission du logement du 3 mars 2003, nouvelle proposition d'un système mixte pour la détermination des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.

1. Détermination de la **surface locative du logement** (selon article 4 alinéa 4 du règlement d'exécution de la LGL)
2. Détermination de la **surface locative par pièce** = surface locative du logement / nombre de pièces du logement y compris la cuisine.
3. En fonction de la surface locative par pièce, deux cas peuvent se présenter:

a / **la surface locative par pièce se situe à l'intérieur de la fourchette de 18.5 ± 10 %** soit entre 16.6 m2 et 20.4 m2.

Dans ce cas, le loyer du logement plafonné à F 3'225.- la pièce se calcule en fonction du nombre de pièces selon la pratique usuelle résultant de la LDTR.

Exemple pour un logement de 4 pièces dont la surface locative est de 72 m2, le loyer annuel sera plafonné à: 4 x 3'225.- soit F 12'900.-

b / **la surface locative par pièce est inférieure à 16.6 m2 ou supérieure à 20.4 m2.**

Dans ce cas le loyer du logement répondant aux besoins prépondérants de la population se calcule comme suit:

Surface locative > 20.4 m2 / pièce

Exemple pour un logement de 5 pièces dont la surface locative est de 125 m2 (25 m2 / pièce)

Loyer de base:	5 x 3'225 =	F 16'125.-
Pondération en fonction de la surface:	5 x (25 - 20.4) x 145.- / m2 =	F 3'335.-
Total loyer pondéré:		F 19'460.-

soit un loyer à la pièce de F 3'892.- (de 20.7 % supérieur à F 3'225.- la pièce l'an)

Surface locative < 16.6 m2 / pièce

Exemple pour une logement de 3 pièces dont la surface locative est de 37 m2 (12.3 m2 / pièce)

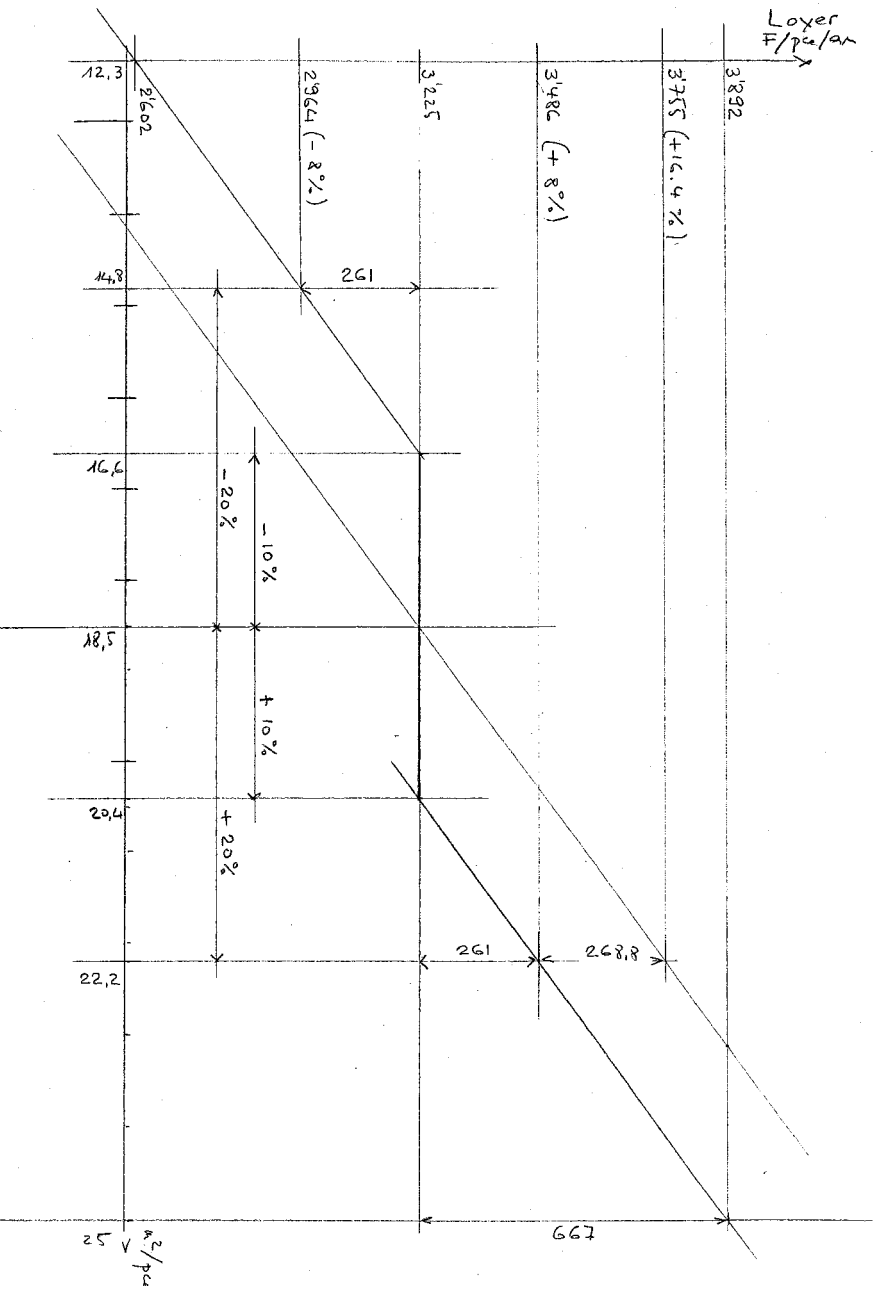
Loyer de base:	3 x 3'225 =	F 9'675.-
Pondération en fonction de la surface:	3 x (16.6 - 12.3) x 145.- / m2 =	F 1'870.-
Total loyer pondéré:		F 7'805.-

soit un loyer à la pièce de F 2'602.- (de 19.3 % inférieur à F 3'225.- la pièce l'an)

Remarque

La pondération en fonction de la surface a été calculée en prenant pour base un loyer au m2 de F 145.-. Ce loyer correspond à la valeur de référence* de la LDTR de F 2'688.- la pièce l'an divisé par la surface moyenne d'une pièce (18.5 m2).

* La valeur de référence est celle qui résulte de l'application d'un taux d'effort de 18 % au locataire d'un appartement type de 3.75 pièces disposant en 1992 d'un revenu fiscal moyen de F 56'000.-. A noter que les valeurs inscrites dans la LDTR sont identiques à celles qui avaient été retenues par le département lors de l'actualisation, en 1992, des montants retenus par le Tribunal administratif en 1984 (0.18 x 56'000 / 3.75 = 2'688.-). Le haut de la fourchette soit F 3'225.- se situe à + 20 % de la valeur de référence et le bas de la fourchette soit F 2'400.- se situe à - 10 % de cette valeur (cf à ce sujet ATA du 07.12.1993 - 19-21, chemin Moïse-Duboule).



ANNEXE 8

8694

PL 8'647

Note à l'attention de la COMMISSION DU LOGEMENT

Concerne: loyer répondant aux besoins prépondérants de la population et tenant compte de la surface locative

Exemple 1

Immeuble sis 1, rue Pierre-Fatio comprenant à chaque étage un appartement de 7 pièces.

Total surface locative: 177 m2

Taille moyenne de la pièce: 25.3 m2

Calcul du loyer

Loyer de base: 7 x 3225.-/p/an	22'575.-	
Pondération: 7 x (25.3 - 20.4) x 145.-	4'974.-	
Total loyer annuel	27'549.-	
Loyer au m2	156.-	(174 - 10%)
Loyer à la pièce	3'936.-	

Exemple 2

Immeuble 34, route de Veyrier comprenant à chaque étage

Types de logements	Surface locative	Surface locative par pièce	Écart
2 ½ pièces	41.8 m2	16.7 m2	0 m2
3 pièces	46.6 m2	15.5 m2	- 1.1 m2
3 ½ pièces	53.3 m2	15.2 m2	- 1.4 m2

Calcul des loyers

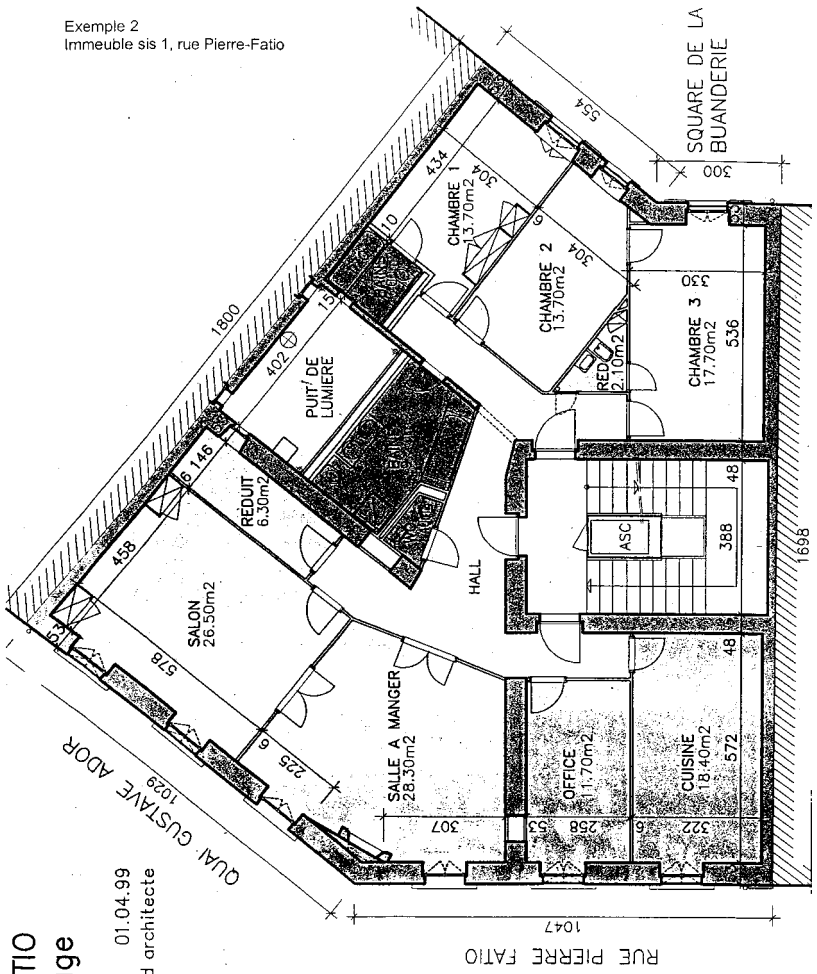
Appartement de 3 pièces

Loyer de base: 3 x 3225.-/p/an	9'675.-	
Pondération: 3 x (16.6 - 15.5) x 145.-	- 479.-	
Total loyer annuel	9'196.-	
Loyer au m2	197.-	(174 + 13%)
Loyer à la pièce	3'065.-	

Appartement de 3 ½ pièces

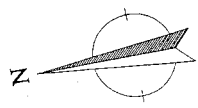
Loyer de base: 3.5 x 3225.-/p/an	11'288.-	
Pondération: 3.5 x (16.6 - 15.2) x 145.-	- 711.-	
Total loyer annuel	10'577.-	
Loyer au m2	198.-	(174 + 14%)
Loyer à la pièce	3'022.-	

Exemple 2
Immeuble sis 1, rue Pierre-Fatio



1, rue FATIO
5ème étage

Lot No 7.01
Ech.: 1/100
01.04.99
Patrice Reynaud architecte



SQUARE DE LA
BUANDERIE

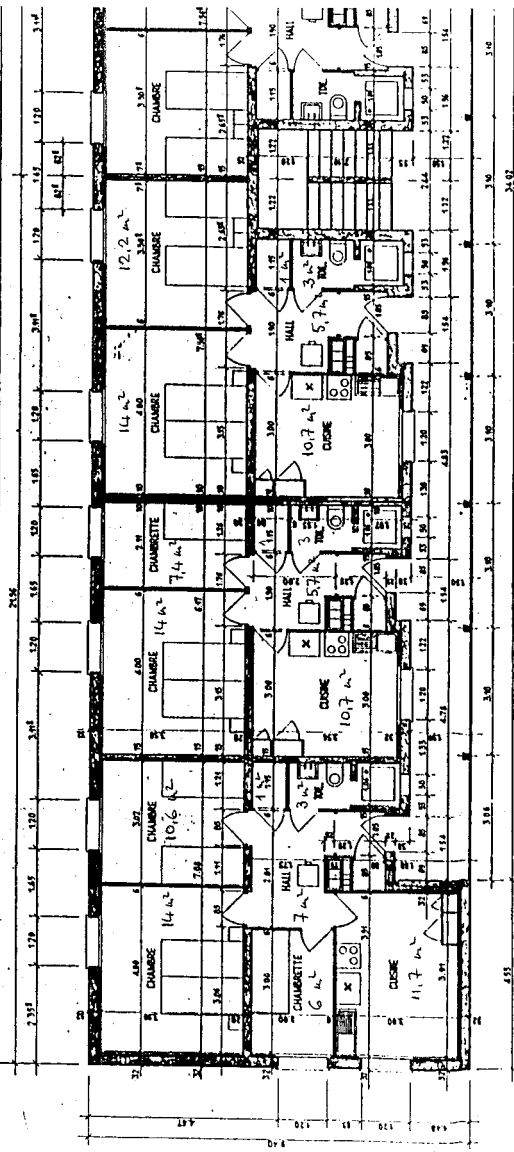
RUE PIERRE FATIO

QUAI GUSTAVE ADOR

3 1/2 pces / 53,3 m²
15,2 m² / pce

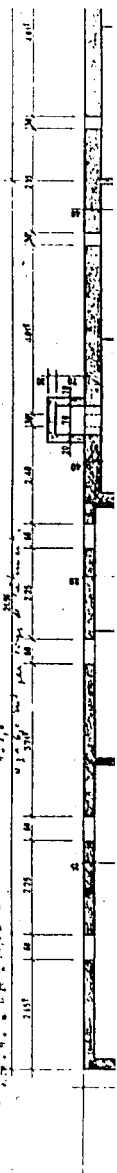
2 1/2 pces / 41,8 m²
16,7 m² / pce

3 pces / 46,6 m²
15,5 m² / pce



REZ ET ETAGES

7. 4. 1968 m. 6. 1968 m. 15. 1968 m.
 3. 1968 m. 2. 1968 m. 1. 1968 m.
 2. 1968 m. 1. 1968 m. 0. 1968 m.



Secrétariat du Grand Conseil**PL 8694**

Projet présenté par les députés:

*M^{me} et MM. Mark Muller, Gabriel Barrillier,
Thomas Büchi, Hugues Hiltpold, Ivan Slatkine,
Janine Hagmann, Alain Meylan, Pascal Pétroz,
Luc Barthassat et Pierre-Louis Portier*

Date de dépôt: 4 février 2002

Messagerie

Projet de loi

**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)**

(Pour des loyers équitables)

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 (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du
25 janvier 1996, est modifiée comme suit :

Art. 6, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers
accessibles à la majorité de la population. Le Conseil d'Etat détermine le
loyer admissible du mètre carré de logement en tenant compte des critères de
l'alinéa 2.

Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent
être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution
du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

Ils peuvent exceptionnellement être dépassés si des circonstances particulières le justifient, soit si :

- la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires;
- des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire;
- en cas d'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable, il en découle un avantage financier pour le locataire.

Date de dépôt : 2 septembre 2003

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Carlo Sommaruga

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi soumis à examen de la commission du logement avait pour but avoué d'une part de supprimer dans la LDTR la référence du loyer à la pièce pour introduire la référence – prétendument plus objective – du loyer au m² et d'autre part de faire disparaître la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du texte de la loi en transférant au Conseil d'Etat la compétence de la fixer.

En modifiant le critère de détermination des loyers répondants aux besoins prépondérants de la population et en supprimant le montant du loyer dans la loi, les auteurs du projet de loi supprimaient d'un coup le système actuel de détermination des plafonds des loyers après exécution de travaux.

Les fondements de la protection du parc immobilier bon marché, garantis par la LDTR, étaient en jeu.

La majorité de la commission a finalement admis qu'il aurait été peu judicieux de remettre en cause un des éléments fondamentaux de la LDTR qui – rappelons-le – a permis de contenir ces trente dernières années de manière importante les loyers après des rénovations ou des opérations de démolition-reconstruction.

Ainsi, la commission a adopté une solution hybride retenant comme solution de détermination du loyer maximum après travaux, la fourchette de 2400 F à 3225 F la pièce l'an – comme c'est le cas maintenant –, mais en permettant une modulation à la hausse ou à la baisse de ces loyers en fonction de la taille des pièces, si ces pièces dépassent vers le bas ou vers le haut de plus de 10% la taille des pièces moyennes.

Cette solution a été admise par la minorité dans la mesure où l'impact d'éventuelles augmentations de loyer au-dessus de la fourchette traditionnelle des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population est limité et touche des appartements avec des pièces particulièrement grandes. Au surplus, le principe d'une modulation du loyer à la pièce en fonction des mètres carrés permet de mettre un terme à des inégalités de traitement à l'égard de locataires d'appartements composés de pièces de petites tailles. Ceux-ci verront le loyer maximum après travaux moins augmenter qu'auparavant. Ils ne payeront plus le même loyer que les locataires de pièces « normales ».

Ce qui a amené la minorité à rejeter le projet de loi, c'est l'adoption d'une double dérogation possible à la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. En effet, la majorité de la commission a estimé pertinent de faire bénéficier au propriétaire qui rénove son immeuble avec des investissements favorisant l'économie l'énergie ou les énergies renouvelables, non seulement de la dérogation aux 3225 F la pièce l'an après travaux en raison d'une surface importante des pièces – qui lui permet de rajouter 145 F par mètre carré supplémentaire lorsque la surface de la pièce dépasse de plus de 10% la surface de la pièce moyenne – mais également de celle en faveur des investissements environnementaux.

Si le dépassement contrôlé du maximum de 3225 F la pièce l'an de la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population est légitime lorsque des investissements sont effectués en vue de réaliser des économies d'énergie avec un impact financier favorable sur la bourse du locataire ou en vue de conserver le patrimoine, cette dérogation ne se justifie plus si le plafond de la fourchette des loyers est déjà augmenté pour un autre motif.

D'une part, le propriétaire est déjà favorisé de manière non négligeable dès lors qu'il pourra mieux rentabiliser son investissement.

D'autre part, et c'est ce qui est essentiel dans le cadre de la LDTR, surtout au regard de la réalité sociale, les locataires verraient leur loyer après travaux exploser, bien au-delà de la limite des 3225 F la pièce l'an en vigueur actuellement et applicable à la majorité des situations.

Des personnes à revenu modeste devraient ainsi quitter leur logement car composé de grandes pièces et plus économe d'énergie fossile ! Le résultat n'intègre manifestement pas le volet social du développement durable.

La minorité regrette qu'en raison d'une position peu souple sur cette question, la loi n'ait pu être l'expression de l'ensemble de la commission dès lors qu'un terrain d'entente avait été trouvé sur la question principale de la modulation du loyer maximum en fonction de la surface des pièces.

Elle le regrette d'autant plus que la solution de compromis de l'exclusion de la double dérogation au loyer maximum a été retenue dans le texte final adopté par la commission, pour ce qui a trait à la conservation du patrimoine (art. 6 et 9, al.7, lettre a).

Il apparaît ainsi justifié et opportun au vu de la tension politique très vive en la matière et du marché du logement asséché entraînant déjà des hausses de loyers conséquentes que le texte soit amendé de la manière suivante :

⁷ Sauf si les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population ont été majorés en application de l'alinéa 6, la fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si ;

- a) la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires,
- b) des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire ;
- c) en cas d'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable, il en découle un avantage financier pour le locataire.

Cet amendement permet de maintenir le principe de la dérogation au loyer maximum si un effort particulier est réalisé par le propriétaire, tout particulièrement en matière de mesures d'économie d'énergie, tout en évitant que le résultat ne charge trop le loyer des locataires.

Les 3 volets du développement durable, social, économique et environnemental, sont ainsi intégrés.

Sans l'adoption de cet amendement, nous vous invitons, Mesdames, Messieurs les députés, à refuser ce projet de loi.