

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Caroline Marti, Romain de Sainte Marie, Christian Dandrès, Christian Frey, Cyril Mizrahi, François Lefort, Sarah Klopmann, Yves de Matteis, Magali Orsini, Frédérique Perler, Salika Wenger, Delphine Klopfenstein Broggini, Pierre Vanek, Christian Zaugg, Jocelyne Haller, Thomas Wenger, Salima Moyard, Boris Calame, Nicole Valiquer Grecuccio, Pierre Gauthier, Lydia Schneider Hausser, Isabelle Brunier*

*Date de dépôt : 6 septembre 2016*

## **Projet de loi**

**modifiant la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Rendre un logement délibérément inhabitable est inacceptable*)**

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

### **Art. 1 Modifications**

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit :

### **Art. 14A Maintien des constructions (nouveau)**

<sup>1</sup> Le département délivre une autorisation de démolir simultanément à la délivrance d'une autorisation de construire.

<sup>2</sup> Lorsqu'aucune autorisation de construire n'est nécessaire, le département délivre l'autorisation de démolir dès que la nouvelle affectation du terrain peut être mise en œuvre.

<sup>3</sup> Est assimilé à une démolition au sens de la présente loi toute action ou tous travaux visant à rendre délibérément inhabitable ou inutilisable une construction existante.

<sup>4</sup> La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation est réservée.

**Art. 15, al. 3 (abrogé)**

**Art. 3      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La pratique est malheureusement connue et courante à Genève. Pour dissuader des personnes à la recherche d'un logement d'occuper une maison ou un bâtiment laissés vides, de nombreux propriétaires immobiliers effectuent des travaux visant à rendre délibérément un ou plusieurs logements inhabitables. Détérioration de la toiture ou des sanitaires, murage de l'entrée et des fenêtres sont autant d'actions leur permettant de s'assurer que leur bien ne soit pas habité, soustrayant au passage ledit bien du parc immobilier genevois.

Connaissant la grave pénurie de logements qui sévit à Genève (taux de vacance de 0,45% en juin 2016), il est inacceptable de laisser des logements vides ou de les détériorer délibérément de manière à les rendre inhabitables. Ce d'autant plus que l'article 38 de la constitution cantonale consacre le logement comme un droit constitutionnel. La situation actuelle est telle que de nombreuses Genevoises et Genevois ne trouvent pas de logement à leur portée sur le territoire cantonal et partent s'établir ailleurs. Dans le respect de l'impératif constitutionnel et à la poursuite de l'intérêt général, nous nous devons de mettre en place des moyens pour garantir l'accès au logement à toutes et tous. Si la création de nouveaux logements est urgente et indispensable, il est également nécessaire d'éviter le déclin, même temporaire, du parc de logements existant.

Bien que la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) énonce, en son article 5, que « nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une autorisation au sens de l'article 6, démolir tout ou partie d'un bâtiment (...) occupé ou inoccupé », cette disposition ne s'applique ni aux villas construites en 5<sup>ème</sup> zone, ni aux maisons individuelles d'un seul logement en zones 1 à 4. Or le plan directeur cantonal 2030 prévoit, au cours des prochaines années, la densification de plusieurs zones villas (zone 5) par modification de zone. Il arrive donc que certains propriétaires anticipent la mutation de la zone et déménagent ou renoncent à louer leur bien dans l'attente de la réalisation d'un plan localisé de quartier. Ces villas sont toutefois parfaitement habitables et devraient permettre de loger, même temporairement, et dans l'attente de nouvelles constructions sur ces parcelles, les personnes qui ne trouvent aujourd'hui pas de toit. La législation actuelle est donc insuffisante pour lutter contre l'abandon ou la détérioration de logements, notamment en

zone 5. L'objet de ce projet de loi est de combler cette lacune en modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses, une loi qui déploie ses effets dans toutes les zones du canton.

### Commentaire par article

#### **Art. 14A Maintien des constructions (nouveau) et Art. 15 al. 3 (abrogé)**

L'article 15 « *Esthétique des constructions* » de la loi sur les constructions et installations diverses prévoit actuellement à son alinéa 3 : « *Le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation est réservée.* »

Le contenu de cet alinéa devant être développé et le sujet méritant d'y consacrer un article en tant que tel, un nouvel article 14A « *Maintien des constructions* » est créé au sein du chapitre IV « *Conditions spéciales de l'autorisation* ».

La question de l'autorisation de démolir, aujourd'hui réglementée par la première phrase de l'article 15 alinéa 3 se retrouve encadrée par l'article 14A alinéa 1. Plusieurs modifications sont toutefois apportées par ce projet de loi. En effet, l'alinéa actuel prévoit que le département « *peut* » conditionner la délivrance d'une autorisation de démolir. A contrario, cela signifie que le département peut renoncer à tout conditionnement et donc passer outre l'objectif de ne démolir qu'à la condition qu'un projet d'aménagement ou de nouvelle construction existe. Cela est contraire à l'intérêt public qui commande de maintenir les constructions existantes afin d'exploiter leur potentiel au maximum tant qu'un nouveau projet n'est pas prêt. Cette condition ne constitue pas une contrainte excessive envers les propriétaires ; les solutions d'utilisation provisoires et de maintien de la sécurité et de la salubrité avant le démarrage d'un nouveau projet sont en effet légion dans un canton où les terrains sont rares et où sévit la crise du logement. La nouvelle formulation prévoit par conséquent que le département « *conditionne* » la démolition à l'existence d'un projet de construction ou de « *nouvel aménagement pérenne* » concrétisé par la délivrance d'une autorisation de construire, ce afin d'inclure expressément les situations qui n'impliquent pas de nouvelles constructions.

L'article 14A, alinéa 2 introduit une exception au principe énoncé à l'alinéa 1 pour les demandes d'autorisation de démolir n'appelant pas à une construction ou un aménagement soumis à autorisation de construire. On peut notamment penser à un agriculteur qui souhaite démolir une grange ou un hangar pour augmenter la surface de ses champs cultivables. La création de champs n'étant pas soumise à autorisation de construire, il serait inapproprié, dans ce cas, de conditionner l'autorisation de démolir à la délivrance d'une autorisation de construire.

L'article 14A alinéa 3 assimile le fait de rendre délibérément inhabitable ou inutilisable une construction à sa démolition au sens de la LCI. Cette pratique est contraire à l'intérêt public et sera par conséquent soumise à autorisation aux mêmes conditions qu'une démolition. Le fait de rendre délibérément inhabitable ou inutilisable une construction doit se comprendre comme le fait d'entreprendre toute action ou tous travaux visant à rendre la construction impropre à l'usage auquel elle est destinée, soit par exemple : percement de la toiture, enlèvement des portes et fenêtres ou murage, destruction partielle des murs ou des sols, etc.

L'article 14A alinéa 3 reprend à l'identique la troisième phrase de l'actuel article 15 alinéa 3.

L'article 15 alinéa 3 est abrogé, son contenu modifié étant repris par l'article 14A.

Bien souvent les propriétaires justifient leur choix de laisser un logement vide et, dans certains cas, de le rendre inhabitable, par un futur projet de construction de nouveaux logements. Or, il peut se passer bien des années entre l'élaboration du projet de nouvelle construction et sa réalisation. Le propriétaire peut donc, sans préjudice aucun, maintenir des locataires en attendant que la réalisation du projet démarre. En cas d'incertitude quant à la date à laquelle un nouveau projet de construction pourrait être réalisé, il peut certes être délicat pour un propriétaire de conclure un nouveau bail avec un locataire. Toutefois, d'autres options s'offrent à lui pour éviter de laisser le logement inoccupé. En effet, des baux associatifs ou des contrats de confiance peuvent être conclus soit avec des particuliers, soit avec des associations. On pense notamment à la coopérative étudiante La Ciguë qui loge des étudiant-e-s dans des maisons ou des appartements qui sont destinés, à moyen terme, à la démolition. Ce système permet de mettre à disposition de manière temporaire des logements pour des personnes à la recherche d'une habitation, telles que les étudiant-e-s, les personnes sans domicile fixe ou des personnes en situation d'urgence, notamment suite à une évacuation.

Pour conclure les initiant-e-s de ce projet de loi souhaitent souligner que, en raison de la pénurie de logements que connaît aujourd'hui Genève, notamment pour les personnes en formation, l'intérêt général, à savoir le maintien du parc de logements, doit primer sur l'intérêt privé du propriétaire de pouvoir disposer librement de son bien, et ce quelle que soit la zone d'aménagement concernée.

En vertu de ce qui précède, les initiant-e-s vous remercient de faire bon accueil à ce projet de loi.