

Date de dépôt : 4 avril 2017

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} 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 Broggin, Pierre Vanek, Christian Zaugg, Jocelyne Haller, Thomas Wenger, Salima Moyard, Boris Calame, Nicole Valiquer Grecuccio, Pierre Gauthier, Lydia Schneider Hausser, Isabelle Brunier modifiant la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) (L 5 05) (*Rendre un logement délibérément inhabitable est inacceptable*)

Rapport de majorité de M. Christo Ivanov (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Caroline Marti (page 14)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie le 31 octobre 2016 et le 28 février 2017 pour traiter le projet de loi de bouclage 11964.

Elle a siégé sous la présidence de M. Cyril Aellen. Le procès-verbal a été tenu par M. Sylvain Maechler. Qu'ils soient remerciés pour la qualité de leur travail.

Ont également participé aux travaux de la commission : M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice, OCLPF ; M^{me} Patricia Mastroianni, adjointe de direction, OCLFP ; M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, DALE.

Que ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

Présentation du PL par M^{me} Caroline Marti, première signataire de ce PL 11964

M^{me} Marti signale que tout le monde est déjà passé devant une maison et un immeuble dont les fenêtres et les portes ont été murées. Elle précise que dans ces cas-là on sait que les sanitaires ont été probablement détruits, que la toiture a été abîmée, et ce en raison de la volonté du propriétaire de rendre l'habitation inhabitable. Elle explique que ces habitations sont avant travaux parfaitement habitables. Elle précise que tout le monde est au clair sur la situation de pénurie du logement à Genève. Elle indique que certaines catégories de la population sont très touchées, notamment les étudiants, les apprentis et les stagiaires ainsi que les personnes précaires et les personnes sans domicile fixe ou celles qui font face à une évolution de leur logement et qui doivent retrouver un logement. Il est inscrit dans la constitution qu'il y a un réel intérêt public à construire des logements, mais également un intérêt public à maintenir le parc existant ainsi qu'à lutter contre la soustraction temporaire de certains logements du parc immobilier.

Elle souligne que c'est la raison du dépôt de ce PL. Elle indique que ce PL repose sur une modification de la LCI. Elle explique que l'on ajoute un article 14A (nouveau) pour le maintien des constructions à la LCI. Elle indique que ce PL repose sur deux principes, et tout d'abord l'introduction dans la LCI d'une simultanéité entre la démolition d'un logement et sa reconstruction, que cela soit pour une reconstruction ou pour un aménagement.

Elle souligne que l'objectif est de réduire le temps de latence entre le retrait d'un bien du marché immobilier et son remplacement futur par un nouveau bien. Le but est donc d'exploiter le potentiel des logements le plus longtemps possible avant qu'ils soient construits. Elle précise que, à l'alinéa 3, article 14A du PL, ils assimilent les démolitions partielles qui visent à rendre des logements inhabitables à une démolition. La démolition partielle nécessite ainsi une autorisation de démolition qui ne pourrait être accordée que dans le cadre de la délivrance d'une autorisation de construire.

Elle souligne à l'alinéa 2, article 14A du PL que, dans la mesure où la modification de la LCI s'applique à l'ensemble des zones, ils ont imaginé certains cas de figure qui pourraient faire valoir une exception. Elle donne l'exemple d'un agriculteur qui serait en zone agricole et qui aurait un hangar dont il ne servirait pas et qui voudrait donc le démolir afin d'agrandir la surface cultivable de ses champs. Puisqu'il n'y a pas besoin d'une autorisation de

construire pour créer des champs cela serait absurde puisqu'il n'y a pas besoin de lui demander une autorisation de construire pour cela.

Elle souligne que l'une des nouveautés de ce PL est que c'est une modification de la LCI et que cela concerne donc l'ensemble des zones. Elle précise qu'actuellement la LDTR introduit déjà ce concept, puisqu'une démolition doit se faire avec une reconstruction par la suite. Elle ajoute que le phénomène des logements laissés délibérément vides ou rendus inhabitables est particulièrement fort dans les zones villas et que la LDTR ne s'applique pas. Elle explique qu'une modification de la LCI permet de toucher également ces cas de figure. Elle précise que les propriétaires font souvent cela, car ils ont de nouveaux objets d'aménagement ou de densification sur leurs parcelles. Ces propriétaires anticipent un peu trop tôt cette réaffectation, cet aménagement ou cette densification, et laissent ainsi les logements vides en attendant la réalisation.

La réalisation peut alors prendre des années ou des dizaines d'années. Ce sont donc des logements soustraits au parc immobilier genevois. Elle souligne un exemple au Petit-Saconnex, où il y a un projet de déclassement de la zone, un projet de PLQ en cours mais encore au premier stade.

Elle indique que dans ce cas on ne peut pas attendre la réalisation d'une densification sur ce périmètre avant de nombreuses années. Elle signale que l'on se retrouve avec un logement qui a été partiellement détruit alors qu'il aurait pu accueillir des gens. Elle précise que ces parcelles sont souvent partiellement occupées, utilisées, et que dans ce cas précis des personnes sans domicile fixe ont élu domicile dans des abris de cette maison et ont créé des nuisances pour le voisinage.

Elle évoque les possibilités qui s'offrent au propriétaire puisqu'il ne pourrait alors plus rendre inhabitable son bien. Elle précise qu'il y aurait plusieurs possibilités pour permettre à des personnes de l'occuper. Elle indique que le propriétaire pourrait conclure un bail avec une famille par exemple. Elle rappelle qu'il peut y avoir une certaine incertitude concernant la date du début du projet d'aménagement et que, face à cette incertitude, il y a la possibilité de conclure d'autres types de baux et contrats qui peuvent permettre de loger temporairement des étudiants ou des personnes à l'Hospice général qui sont actuellement logées à l'hôtel.

Elle indique que la coopérative étudiante la Ciguë utilise beaucoup ces habitations pour loger des étudiants, même pour un ou deux ans avec des contrats renouvelables. Elle souligne que la Ciguë n'a jamais entravé la construction de nouveaux logements.

Un commissaire (MCG) ne comprend pas à qui ce PL s'adresse. Il indique que, lorsqu'un tel projet est anticipé, les gens ne partent pas des décennies auparavant. Il prend l'exemple des Corbillettes, qui seraient bientôt une zone ordinaire de construction 3. Il demande à M^{me} Marti si elle a connaissance de maisons déjà abandonnées dans cette zone, alors même que cette motion sera votée prochainement.

M^{me} Marti répond que les statistiques à ce sujet n'existent pas, mais qu'il y a bien des cas existants. Concernant les Corbillettes, elle indique qu'il faudra attendre que le projet de la zone soit déclassé.

C'est le jour où le projet de densification pourra réellement commencer que les propriétaires pourraient alors anticiper ce projet de densification, et alors quitter leur villa ou résilier le bail de leurs locataires. Elle pense que, avant que la première étape du déclassement soit franchie, il y a peu de chances qu'un propriétaire quitte sa villa.

Un commissaire (MCG) demande pourquoi n'avoir pas simplement retoqué l'article 2 LDTR pour remédier à cela.

M^{me} Marti répond que la LDTR engendre tout un corpus de mesures.

Un commissaire (MCG) cite le premier paragraphe de l'exposé des motifs du PL : « Détérioration de la toiture ou des sanitaires, murage de l'entrée et des fenêtres sont autant d'actions leur permettant d'assurer que leur bien ne soit pas habité ». Il précise que « pas habité » signifie donc « squatté ». Il explique que la raison de détériorer ce bien est justement d'éviter le risque de squat.

M^{me} Marti répond que c'est probablement la raison. Elle précise qu'il y a justement d'autres solutions pour éviter qu'une maison soit squattée que de la rendre inhabitable. Elle signale qu'il y a la possibilité de conclure certains types de baux et contrats pour que la maison soit occupée et non squattée.

Un commissaire (MCG) indique qu'un propriétaire qui ne risque pas le squat et qui ne souhaite pas louer son bien ne va pas le détériorer s'il n'y a aucun risque d'occupation illicite. Il indique que le PL considère que murer les fenêtres est un acte assimilé à une démolition. Il estime que cela veut dire que l'on ne peut pas se protéger contre les squats et que la seule solution est de conclure un bail. Il précise que, si ce bail est conclu pour 6 mois pour un étudiant par exemple, on sait pertinemment que la durée moyenne des procédures d'évacuation sera de plusieurs années. Il demande si ce PL ne va pas justement rajouter du temps à la création de logements, en ajoutant cette période d'évacuation.

M^{me} Marti invite le commissaire à demander l'audition de la Ciguë qui pratique régulièrement cela. Elle indique que la majorité du parc immobilier de la Ciguë est constitué de ce type de biens. La Ciguë loue différentes

chambres à des étudiants par le biais d'un bail associatif et n'a jamais connu aucun problème.

Un commissaire (MCG) indique que ce PL étend le champ d'application à la zone 5, tout en sachant que selon le plan directeur cantonal à l'horizon 2030 une partie de cette zone villas sera amendée et densifiée. Il indique que, comme cela va être densifié, le PL souhaite donc supprimer le pouvoir discrétionnaire pour obliger à lier la démolition à la reconstruction.

M^{me} Marti répond que c'est une précaution prise avec l'alinéa 2, article 14A du PL. Cet article indique : « 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 ».

Un commissaire (MCG) indique que c'est vrai pour du terrain agricole, mais que d'après le texte on ne peut pas détruire une construction sans lier à la construction un logement. Il signale que l'OCSTAT a publié le 16 mars 2016 un document qui indique que Genève a accueilli 8333 nouveaux habitants de toutes origines et de toutes capacités économiques. Pourtant tous ont été logés confortablement. Il précise que Genève est doté d'une rotation faible parmi les vacants ce qui explique cette viscosité. Il rappelle que l'article 38 de la constitution genevoise donne le droit au logement, mais que l'article 34 garantit lui le droit de la propriété.

Une commissaire (PDC) demande en quoi le PL peut être utile aux associations telles que la Ciguë, si elles arrivent déjà à se débrouiller seules. Elle indique que ces immeubles pourraient ne pas concerner des propriétaires privés mais plutôt l'Etat.

M^{me} Marti répond que cela s'appliquerait à tous les biens immobiliers, y compris ceux en main du privé. Elle indique que ces propriétaires en attendant que ce terrain soit déclassé, que les autorisations de construire et les PLQ aboutissent, pourraient directement conclure des contrats et des baux avec la Ciguë ou l'Hospice général.

Une commissaire (PDC) demande s'ils ne font pas suffisamment cela aujourd'hui.

M^{me} Marti indique que les institutions publiques comme la Ville de Genève et l'Hospice général utilisent les bâtiments vides. Elle précise que le PL mentionne que des privés seraient amenés à le faire, ce qui permettrait d'augmenter le nombre de bâtiments pour la Ciguë par exemple. Elle indique que la Ciguë lui a fait un retour favorable suite à ce PL, puisqu'ils sont constamment à la recherche de nouveaux logements. Elle signale que, puisque la Ciguë utilise beaucoup ce système, cela signifie qu'ils tournent beaucoup.

Leur parc est donc instable car quand un projet de construction démarre ils doivent reloger des étudiants.

Une commissaire (PDC) demande en quoi la loi va obliger les propriétaires.

M^{me} Marti répond que la loi est incitative. Elle indique que les propriétaires seront face à un choix, à savoir soit laisser une maison vide sans pouvoir la rendre inhabitable avec le risque qu'elle soit squattée soit prendre contact avec des associations pour que ces habitations soient habitées.

Un commissaire (UDC) demande quel est le nombre d'immeubles en main privée ou en main de l'Etat qui peuvent être concernés par ce PL. Il demande combien de temps s'écoule actuellement entre le permis de démolir et la reconstruction.

M^{me} Marti répond qu'il y a un délai de 10 ans dans la loi actuelle. Elle précise que le PL instaure une simultanéité entre la délivrance de l'autorisation de démolir et le permis de construire.

Un commissaire (UDC) indique que la FPLC mure justement certaines habitations et villas quand elles coûtent trop cher à remettre en état de location. Il précise qu'il est parfois dangereux de mettre ces biens en location. Il demande s'ils ont pris contact avec leur représentant FPLC pour savoir si la FPLC continuait à pratiquer cette méthode.

M^{me} Marti répond qu'elle n'a pas eu de contact avec leur représentant FPLC. Elle indique que si la FPLC s'adonne à cette pratique elle devra se soumettre à cette loi. Elle comprend que certains logements deviennent vétustes et nécessiteraient une rénovation s'ils devaient être mis sur le marché locatif standard.

Un commissaire (UDC) indique concernant le projet de la Fontenette à Carouge que certains logements étaient parfaitement salubres et qu'ils ont alors été reloués, notamment à la Ciguë. Mais il précise que même la Ciguë n'a pas voulu de certains logements trop vétustes. Il demande si ce PL aura suffisamment d'impact sur suffisamment de bâtiments pour qu'il en vaille la peine.

Le président complète la question en demandant ce qu'il faut faire des bâtiments laissés inoccupés en attente d'une construction lorsqu'ils sont objectivement dangereux et qu'ils engagent la responsabilité du propriétaire.

M^{me} Marti indique que, dans la LCI, certains articles traitent de la démolition pour cause d'insalubrité. Elle signale que ceux-ci restent dans la loi.

Le président indique que cela rentre en contradiction avec le PL.

M^{me} Marti répond qu'elle doit vérifier la portée de ces articles sur les démolitions pour raison d'insalubrité.

Un commissaire (MCG) indique que les propriétaires de ces constructions dangereuses ne seront donc pas protégés contre le squat.

M^{me} Marti indique qu'elle diffère sa réponse.

Un commissaire (MCG) cite l'article 28 de la LDTR : « Constitue notamment un motif légitime de maintenir un appartement vide, le dépôt d'une requête en autorisation de démolir ou de transformer lorsque, sur la base du dossier, le département considère (...) ». Il indique que dans le PL les logements visés sont justement les logements vides en attente d'une autorisation, mais que la LDTR autorise cela. Il souligne que la législation autorise à laisser le logement vide quand certaines conditions sont réalisées. Il précise que l'on est également autorisé à se défendre contre une agression, ce qu'est le squat.

M^{me} Marti répond que l'article 28 de la LDTR prend acte dans une situation particulière de la LDTR, à savoir l'expropriation temporaire de l'usage des appartements locatifs laissés abusivement vides. Mais elle précise, que dans le cas présent, il ne s'agit pas d'expropriation et que l'on ne peut donc pas faire un parallèle entre l'article 28 de la LDTR et ce PL.

Un commissaire (MCG) estime que l'impact de ce PL sera très faible. Il demande si cela ne va pas paralyser tous les projets de construction. Il pense que cela doit être un phénomène relativement marginal.

M^{me} Marti répond qu'elle ne peut pas évaluer le nombre de cas que cela peut représenter, mais qu'il y a aussi une question de principe. Elle indique que certaines personnes ne trouvent pas de logement sur le territoire cantonal et sont à la rue. Laisser des logements vides pendant 5 ou 10 ans qui pourraient être habités est dans ce contexte quelque chose de choquant.

Le président indique que ce PL souhaite enlever la possibilité au propriétaire de rendre inhabitable. Il demande si le propriétaire peut quand même laisser libre sachant que le seul risque est d'être squatté.

M^{me} Marti répond que oui car le PL est incitatif. Elle indique que la raison pour laquelle les propriétaires font cela est avant tout la crainte d'être squatté. Elle pense que cette crainte va amener des propriétaires à prendre les devants et à trouver d'autres types de solutions pour que ces logements soient occupés par des personnes avec lesquelles elles ont un rapport contractuel et de confiance.

Le président demande si le propriétaire ne va pas plutôt simplement faire usage de son droit et donc de faire évaluer les gens qui occupent illégalement son bien.

M^{me} Marti répond que ce sont des démarches administratives conséquentes. Elle signale que, pour éviter de devoir évacuer systématiquement ces personnes de cette façon, beaucoup de propriétaires feront appel à des services d'ordre privés. Elle indique que cela a un coût pour le propriétaire. Elle signale que le propriétaire a donc tout à gagner à établir un contrat de confiance ou un bail. Elle indique que c'est aussi une sécurité de savoir qui occupe sa parcelle et d'avoir des relations contractuelles ou de confiance avec cette personne.

Le président signale que, si le propriétaire a tout à gagner, il le ferait sans doute déjà maintenant.

Une commissaire (PDC) demande l'audition de l'Hospice général afin de leur demander s'ils ont réellement besoin d'un tel PL.

Le président propose de ré-appointer ce PL à une prochaine séance.

Séance du 28 février 2017

M^{me} Marti indique qu'une question est restée en suspens concernant les habitations manifestement insalubres pour lesquelles il y avait peu de raisons de les remettre en état pour quelques années s'il y avait un projet de développement. Elle précise qu'aucun article ne règle actuellement cette question et qu'elle est prête à faire un amendement pour régler ces cas de figure précis et particuliers.

Elle propose de d'abord procéder à des auditions. Elle propose l'audition de l'OAC et de la Ciguë puisqu'une grande partie de son parc est constitué de biens immobiliers en attente de démolition/reconstruction. Elle propose également l'audition du RPSL.

Un commissaire (PLR) demande quelle est la position du département concernant ce PL. Il se demande s'il est conforme au droit supérieur.

Le Président indique que cela peut faire partie de l'audition de l'OAC.

Un commissaire (PLR) souhaite avoir un temps de réflexion après avoir entendu le département. Il n'est pas certain qu'il soit utile de procéder à des auditions si le PL n'est pas conforme au droit supérieur.

M^{me} Dulon indique que le département peut faire une première analyse aujourd'hui.

Le Président indique qu'il n'est pas contre ces auditions si la commission souhaite potentiellement entrer en matière. Il part donc du principe que la commission est prête à entrer en matière.

Un commissaire (S) pense que la matière est complexe avec des considérations juridiques pointues et que les auditions sont nécessaires.

M. Panico indique qu'après une première analyse le département a estimé que le PL comporte une atteinte à la garantie de la propriété. Il rappelle que ces atteintes de la propriété sont admissibles à certaines conditions.

Il faut notamment que ces atteintes répondent à l'intérêt public et au principe de proportionnalité. Il indique qu'il y a des sous-catégories concernant en principe, et notamment l'aptitude de la mesure. La mesure doit être apte à atteindre un certain but. Il explique que, dans ce cas, la mesure n'est pas apte à atteindre le but recherché car le requérant n'a aucune obligation de mettre en œuvre l'autorisation de construire.

Il rappelle qu'aujourd'hui l'article 14A prévu dans le projet indique que « le département délivre une autorisation de démolir simultanément à la délivrance d'une autorisation de construire. Il explique que le département ne peut pas encore contraindre à mettre en œuvre. Il ajoute que la disposition n'empêche pas le propriétaire de ne plus occuper, utiliser ou louer la villa. Il précise que ce sont les villas qui sont visées par le PL puisque ce principe de lier l'autorisation de construire à une autorisation de démolir est déjà prévu dans la LDTR pour tous les logements qui répondent aux besoins prépondérants de la population.

Il indique que le PL vise donc essentiellement les villas, les habitats groupés et les maisons contiguës mais pas les logements visés par la LDTR qui sont déjà soumis à ce principe. Il explique que la disposition vise donc seulement à interdire les propriétaires de démolir un bien sans reconstruire tout de suite.

Il ajoute qu'en pratique c'est quelque chose de rare, qu'en principe une démolition est faite par le propriétaire pour reconstruire à neuf, pour reconstruire plus grands ou pour reconstruire plusieurs logements. Il précise que c'est très rare qu'une villa, qu'un logement hors LDTR soit démoli sans être reconstruit. Il ajoute que la mesure doit également être nécessaire pour respecter le principe de proportionnalité.

Il existe à Genève une pénurie de logements, mais cette pénurie ne touche pas les villas, les maisons individuelles ou les logements contigus. Dès lors la condition de la nécessité de la mesure préconisée par le PL n'apparaît pas satisfaisante.

Il ajoute qu'en pratique c'est quelque chose de rare, qu'en principe une démolition est faite par le propriétaire pour reconstruire à neuf, pour reconstruire plus grands ou pour reconstruire plusieurs logements. Il précise que c'est très rare qu'une villa, qu'un logement hors LDTR soit démoli sans être reconstruit. Il ajoute que la mesure doit également être nécessaire pour respecter le principe de proportionnalité.

Il existe à Genève une pénurie de logements mais cette pénurie ne touche pas les villas, les maisons individuelles ou les logements contigus. Dès lors la condition de la nécessité de la mesure préconisée par le PL n'apparaît pas satisfaisante. Il ajoute que le prix de location de ce genre de logements ne rentre généralement pas dans la fourchette répondant aux besoins prépondérants de la population. Il indique que ce PL a un impact très mesuré sur le parc immobilier genevois. Il ajoute, concernant la troisième sous-catégorie du principe de proportionnalité, à savoir la proportionnalité au sens étroit, que les effets de la mesure doivent être dans un rapport raisonnable avec le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public.

Il indique que l'utilité d'une telle modification de la LCI au vu du nombre minimale de logements concernés est moindre, tandis que les effets de la mesure sont considérables. Il conclut en indiquant que la compatibilité du PL avec l'article 26 de la constitution qui garantit le droit de la propriété paraît donc sujette à caution.

Un commissaire (MCG) demande si des villas sont déjà louées à court terme par l'Hospice général en attendant des démolitions.

M^{me} Dulon répond qu'elle ne sait pas. Elle précise qu'il peut y avoir des villas propriétés de la FPLC qui aurait acquis ces villas dans le but de pouvoir développer des projets ou les échanger pour réaliser des projets. Elle indique que ces biens peuvent être mis à disposition pour des courtes périodes. Elle ajoute qu'il y a des cas d'immeubles qui seraient concernés par la LDTR et elle explique que, quand il y a des projets de démolition reconstruction, il y a parfois des baux de courte durée notamment avec la Ciguë pour mettre ces appartements à disposition d'étudiants par exemple. Elle n'a donc pas connaissance de villas individuelles mais d'immeubles.

Un commissaire (S) ajoute que si cette note avait été communiquée à l'avance cela aurait permis aux commissaires d'en prendre connaissance. Il demande si le département à ce que le propriétaire fait entre la démolition et la reconstruction. Il demande si l'OAC pourrait inciter ou amener le propriétaire à mettre en location les biens et ainsi permettre à quelques personnes de se loger.

M. Panico précise qu'il n'existe pas de base légale qui permettrait au département d'effectuer une telle démarche.

Un commissaire (S) indique qu'il y a une base constitutionnelle, à savoir la politique du logement que l'Etat a à charge de mener. Il ajoute que si l'immeuble est voué à la démolition il y a une marge de manœuvre pour faire en sorte que l'immeuble soit habitable.

M. Panico indique que cette marge de manœuvre existe et est prévue par l'article 15 al. 3 de la LCI qui permet au département de contraindre le propriétaire à déposer un projet d'autorisation de construire dans les 10 ans.

Un commissaire (S) demande quelle est la pratique du département par rapport à cette disposition.

M. Panico répond que cette disposition légale est régulièrement mise en œuvre.

M^{me} Dulon précise concernant la note que des idées ont été mises par écrit dans le cadre de l'audition d'aujourd'hui, mais il n'y a pas d'avis de droit interne qui ait été formulé. Elle explique que le département ne peut donc rien transmettre aux commissaires en l'état.

Une commissaire (S) indique qu'il y a une pratique datant de quelques années de la part l'OAC qui consistait à ce que la délivrance de l'autorisation de démolir se fasse en même temps que l'autorisation de construire. Elle demande si c'est correct.

M. Panico répond que cela se fait aujourd'hui selon les projets à démolir lorsqu'ils estiment qu'il y a un enjeu. Il indique que ces demandes existent bien, mais il ne sait pas s'il y a une pratique ancienne qui était systématique. Il indique qu'aujourd'hui la pratique n'est pas systématique mais qu'elle se fait au cas par cas.

Une commissaire (S) indique que le PL propose de modifier la définition d'une démolition, en disant que toute action ou tous travaux visant à rendre inhabitable est considéré comme une démolition. Elle demande quelle ampleur pourrait avoir ce phénomène.

M. Panico répond qu'aujourd'hui le département agit lorsqu'un bien est inhabitable ou insalubre. L'article 122 de la LCI oblige les propriétaires à maintenir leur logement salubre et sûr. Si cela n'est pas le cas, le département intervient pour demander qu'il soit remis en état pour garantir la sécurité et la salubrité du logement, même s'il n'est pas habité.

Une commissaire (S) confirme que cela ne concerne que les zones villas. Elle demande si en étendant le champ d'application de la LDTR aux zones villas la proportionnalité serait respectée.

M. Panico précise que l'on peut porter atteinte à la garantie du droit de propriété s'il y a un intérêt public, ce qui est le cas dans la LDTR mais pas dans la zone villas. Il indique que l'intérêt public pour ces objets n'est pas aussi prépondérant qu'en matière de logements qui répondent aux premiers besoins de la population. Il explique que l'intérêt public n'est donc pas assez important pour porter atteinte à la garantie du droit de propriété.

Une commissaire (PDC) précise qu'il y a des villas qui sont louées par l'Hospice général et mises à disposition notamment des familles.

Un commissaire (MCG) précise que la Ville de Genève fait de même. Il indique que le département n'est pas toujours au courant d'une démolition partielle, car si un propriétaire fait un trou dans son toit il ne va pas forcément demander une autorisation.

M. Panico indique que normalement tout travail de démolition doit être indiqué au département. Il précise que sur dénonciation cela arrive fréquemment que le département soit saisi de tels cas.

Une commissaire (S) demande comment le département intervient quand il y a une dénonciation.

M. Panico répond que le département sollicite les explications du propriétaire. Il indique que si le propriétaire veut démolir sa maison le département va demander une autorisation de construire et amender le propriétaire. Il indique que, si son intention est de rendre inhabitable ou insalubre, le département va intervenir pour qu'il remette en état son logement puis amender le propriétaire.

Le président soumet au vote le PL 11964 :

Pour :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Contre :	10 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Abstention :	–

L'entrée en matière du PL 11964 est refusée.

La catégorie II est préavisée.

Projet de loi (11964)

**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)

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

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

Date de dépôt : 25 avril 2017

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Caroline Marti

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les partis de l'Alternative ont déposé ce projet de loi pour lutter contre les maisons et appartements laissés délibérément vides par leurs propriétaires. Les auteur-e-s de ce projet considèrent qu'en situation de pénurie de logements, il n'est pas acceptable que certains biens restent vides alors qu'ils pourraient, même temporairement, permettre de loger des personnes qui ne trouvent pas de toit. En effet, en plus d'être un droit reconnu et protégé par la constitution, le logement est également un besoin vital et une condition impérative à une bonne intégration économique et sociale. Nous portons donc toutes et tous la responsabilité de concrétiser ce droit pour l'ensemble des habitant-e-s de notre canton.

Or aujourd'hui, le taux de vacance sur le marché immobilier est ridiculement bas et ce, depuis des années. Les conséquences sont dramatiques pour les habitant-e-s de notre canton qui dépensent une part toujours plus importante de leur revenu pour se loger suite à l'envolée des loyers au cours des dernières années, quand ils ne sont pas contraints de s'entasser dans des appartements trop petits ou d'aller chercher un toit au-delà de nos frontières cantonales.

Dans cette situation, chaque logement compte ! Et l'ensemble des biens composant le parc immobilier genevois doivent être utilisés pour loger la population.

Or nous constatons qu'à des fins spéculatives ou pour éviter des tracasseries administratives, certains propriétaires laissent délibérément vides leurs biens immobiliers. Certains vont même jusqu'à les rendre inhabitables en opérant des démolitions partielles (destructions des sanitaires ou de la toiture, murage des portes et des fenêtres) pour s'assurer que personne ne vienne y habiter.

Les auteur-e-s de ce projet de loi veulent bien entendre que les logements qui sont destinés, à terme, à la démolition dans le cadre d'un projet de densification ne peuvent pas toujours être reloués dans l'intervalle par le biais d'un bail à durée indéterminée. Toutefois, les solutions alternatives sont multiples pour éviter que le logement reste vide, pendant des mois, voire des années. D'abord, le propriétaire peut conclure un bail à durée déterminée, renouvelable pour des périodes définies tant que les travaux de démolition-reconstruction ne sont pas prêts à commencer. C'est notamment sur ce modèle que fonctionne la coopérative étudiante *La Ciguë*. En effet, la majorité de son parc de logements est constitué de logements qui doivent être démolis ou rénovés et qui sont loués à des étudiant-e-s dans l'attente du début des travaux. Ensuite, il est également possible pour le propriétaire de conclure un contrat de prêt à usage avec une personne ou une association. Cette solution « gagnant-gagnant » permet de mettre des logements à disposition de personnes précaires puisqu'elles n'auraient pas à payer de loyer et d'éviter au propriétaire d'assumer les frais de démolition partielle ou de surveillance de sa parcelle ou de son bien. Les étudiant-e-s, les personnes migrantes, les personnes sans domicile fixe qui ont de grosses difficultés pour trouver un logement pourraient alors être logées, certes de manière temporaire, mais à moindre coût.

Pour répondre à la problématique des logements laissés vides, ce projet de loi propose de soumettre à autorisation toute démolition d'un logement, même partielle. Par ailleurs, ces autorisations de démolir ne pourraient être délivrées que simultanément à la délivrance d'une autorisation de construire. Cela permettrait de supprimer le temps de latence entre la démolition partielle d'un bien et sa reconstruction afin d'éviter qu'il reste vide. Cette disposition inciterait les propriétaires à trouver des occupant-e-s pour leurs logements plutôt que de les laisser inhabités.

Une proposition simple qui ne relève que du bon sens aux yeux de ses auteurs. Toutefois, les partis de droite ont décidé de rejeter ce projet de loi sans même prendre la peine de l'étudier. En effet, les opposant-e-s à ce PL ont nié la situation en ne basant leur analyse sur aucun chiffre et aucun témoignage. La quintessence du sens commun et des discussions qui n'avaient rien à envier à celles du café du commerce ; voici de quoi s'est contentée la majorité de la Commission du logement en refusant les propositions d'auditions sans le moindre scrupule. Ce procédé relève non seulement d'un déni démocratique mais est aussi particulièrement méprisant face à une proposition qui répond à une préoccupation majeure de la population: le manque de logements.

La propriété privée, un droit sacralisé et, semblerait-il, inattaquable

Il n'a fallu que quelques minutes au département pour décréter que le projet de loi risquait de porter une atteinte trop importante au droit de propriété. En effet, il a considéré que cette atteinte à la propriété ne répondait pas à un intérêt public suffisant et n'était pas proportionnelle à l'objectif visé. Une analyse que conteste la minorité de la commission. La situation de pénurie de logements qui contraint bon nombre de nos concitoyen-ne-s à vivre mal logés, à s'éloigner de Genève pour trouver un logement ou à payer des loyers exorbitants nous impose de trouver des solutions pour qu'ils puissent se loger dignement. Il s'agit d'un impératif constitutionnel et la mesure proposée par ce projet de loi nous semble répondre, au contraire, à un intérêt public manifeste. Par ailleurs, le dispositif du projet de loi ne retire pas la propriété du bien à son propriétaire mais en limite raisonnablement le libre usage. Une réponse à notre sens proportionnée face à l'intérêt public prépondérant que nous avons à loger notre population. La majorité de la commission a toutefois sauté sur cette analyse juridique unilatérale et expéditive pour justifier un refus du projet sans en étudier le détail.

Pour les raisons évoquées dans le présent rapport, la minorité de la Commission du logement vous recommande d'accepter ce projet de loi, mais ne s'opposerait pas à un renvoi en commission si la majorité de droite de notre parlement daignait accorder un traitement convenable à cette proposition.