

*Date de dépôt : 26 novembre 2018*

## **Rapport**

**de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi de MM. Ronald Zacharias, Pascal Spuhler, Cyril Aellen modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Simplifions les procédures d'autorisations de construire)**

### **Rapport de M<sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission des travaux s'est réunie les 9 et 30 octobre 2018 sous la présidence de M. François Lefort pour étudier ce projet de loi renvoyé à la commission des travaux par le Grand Conseil. Que M. Sébastien Pasche qui a assuré la rédaction du procès-verbal, soit remercié pour sa précieuse collaboration. Ont assisté aux séances MM. Alan Rosset, responsable budget investissements, département des finances, et Stefano Gorgone, secrétaire scientifique ; qu'ils soient également remerciés pour leur soutien attentif au suivi des travaux de la commission.

#### **1. Présentation de la proposition de projet de loi 12358 par M. Cyril Aellen, député et troisième signataire**

M. Aellen mentionne en préambule qu'il est le dernier signataire du projet de loi 12358 par un groupe de 3 députés, dont 2 indépendants ayant désormais quitté le Grand Conseil.

M. Aellen rappelle que la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) actuelle prévoit des délais d'ordre imposés au département, pour pouvoir répondre aux demandes d'autorisation de construire déposées, qui diffèrent selon le type de procédure, à savoir 60 jours en cas de procédure ordinaire et 30 jours en cas de procédure accélérée. La question est de savoir

ce qu'il se passe si le département ne respecte pas ces délais ; or actuellement, il ne se passe rien.

Ainsi, les auteurs de ce projet de loi (PL) proposent de dire que, si l'autorisation n'est pas délivrée à la fin du délai imparti, celle-ci devient automatiquement approuvée ; il appartiendrait donc au département de respecter les délais suivants : 100 jours en cas de procédure ordinaire et 60 jours en cas de procédure accélérée. Il souligne qu'il y aurait donc un second délai de carence entre le premier délai et celui fixé par les auteurs du PL. Par ailleurs, il ajoute qu'il y a une possibilité pour le département, dans le cadre de ce PL, de solliciter une prolongation du délai fixé (alinéa 2). La formulation de l'alinéa 4 serait reformulée de manière à permettre au département de savoir que les travaux vont être entrepris, à l'échéance du délai, pour éviter que le département voie des travaux s'exécuter sans en avoir été averti. Il précise en outre que l'actuel alinéa 4 prévoit déjà que, si le requérant n'a pas reçu de réponse dans les délais, il peut aviser le département par lettre recommandée qu'il va procéder aux travaux. Cette possibilité n'est cependant pas vraiment utilisée à ce jour.

### *Questions des député-e-s*

Un député MCG estime que ce projet intéressant pose le problème de la bonne gestion de l'administration, laquelle devrait se faire normalement sans projet de loi. Il considère que certaines personnes font bien leur travail, mais pas tout le monde. Se présente également le cas de figure de bons fonctionnaires et de mauvais architectes. Il prend donc l'exemple d'un architecte ayant travaillé sans respecter les normes de sécurité ; avec ce texte, il pourrait arriver que l'Etat laisse construire quelque chose qui puisse avoir de graves conséquences sécuritaires pour la population. Il aimerait donc entendre M. Aellen sous l'angle de cette question.

M. Aellen estime que le département travaille bien et que la majorité des fonctionnaires et des architectes travaillent bien également. Il ajoute qu'il y a ponctuellement des problèmes avec certains travailleurs, mais qu'aucun secteur n'est toutefois plus propice qu'un autre à avoir des moutons noirs. Il rappelle par ailleurs que le début du délai commence à l'enregistrement de la demande et pas au dépôt du dossier. Des dossiers peuvent être déposés par des particuliers ; certains ne remplissent pas les conditions initiales du dépôt et la pratique du département est dans ces cas-là de renvoyer les dossiers et de ne pas les enregistrer.

M. Aellen précise qu'une partie des dossiers déficients ne sont donc pas concernés par ce projet de loi. Il n'y a pas d'obligation pour le département de donner une réponse positive à un mauvais dossier. Son rôle est de statuer et

non pas d'autoriser. Par ailleurs, il existe une marge d'appréciation en matière de droit administratif, car il ne s'agit pas d'un droit noir ou blanc. Ce sont ces éléments qui sont visés par le présent projet de loi.

La question des délais doit être posée pour déterminer si ces derniers sont raisonnables. Enfin, si l'on ne respecte pas un certain nombre de dispositions de la loi en matière d'autorisation de construire, l'on peut être condamné. M. Aellen ajoute que l'une des missions importantes du DT est de contrôler les travaux sous l'angle de la sécurité. Il faut donc lui donner un délai suffisant pour qu'il puisse se prononcer, mais les dossiers ne doivent pas non plus trainer en longueur. Il est également important que les mandataires aient l'impression que leurs dossiers soient traités de manière correcte. Pour sa part, il n'a jamais entendu quiconque se plaindre du fait qu'une demande de complément pertinente ait été demandée. Les architectes veulent donc simplement que le département travaille avec diligence.

Un député UDC désire des précisions quant à l'articulation entre les alinéas 1 et 2. Il observe que, si la demande est d'ordre général, il n'y a pas de possibilité de prolonger les délais.

Pour M. Aellen, l'alinéa 1 s'applique à toutes les requêtes et les dispositions de l'alinéa 2 peuvent s'appliquer dans les cas de figure cités.

A la question de ce même député qui se demande si l'on ne doit pas craindre que l'Etat requière invariablement une prolongation, ou du moins pour les demandes qui concernent l'alinéa 2, M. Aellen estime que si des délais de prolongation peuvent être octroyés, ils ne doivent cependant pas être automatiques.

Un député PLR comprend que la demande de renseignements va donc continuer à s'appliquer de la même manière. Par ailleurs, il relève que les APA numériques fonctionnent bien et que les délais de 30 jours sont aujourd'hui tenus.

Pour M. Aellen, il faut reconnaître certains progrès en ce qui concerne les APA. Les 30 jours constituent un délai incompressible qui ne le choque pas. Le but du PL n'est pas d'aller encore plus vite, mais de donner une sanction lors d'un manque de respect des délais.

Un député PDC rappelle que le département a vécu ces dernières années avec moins d'ETP, raison pour laquelle le DT vient aujourd'hui avec des demandes de nouveaux ETP, ce qui lui paraît logique. Il pense que la commission doit auditionner le département. Il croit que la question est donc intéressante, en particulier par rapport à l'approche numérique et à l'arrivée du BIM. Il considère qu'il serait intéressant de voir pourquoi les délais ne sont parfois pas respectés et il pense que l'on pourrait peut-être augmenter les

délais, mais que ces derniers soient alors constamment respectés. En ce qui concerne les demandes de préavis communaux, il mentionne le secteur de Sauvigny, et souligne que ces demandes font l'objet d'échanges et d'allers-retours qui alourdissent le processus ; il pense qu'une meilleure administration des services communaux permettrait de gagner du temps.

M. Aellen souligne qu'il est attaché au double délai proposé par le projet de loi, car il y a ainsi un premier délai demandé au département et un second qui implique une sanction en cas de non-respect. Il relève que, dans certains cas, le premier délai ne peut pas être respecté et qu'il faut laisser une certaine marge de manœuvre au département.

Un député UDC estime que l'on peut craindre une augmentation des recours, sachant que le délai va courir, pour que les opposants puissent gagner du temps. M. Aellen fait remarquer que les recours ne dérangent que les promoteurs d'un projet ; il existe un intérêt commun entre l'Etat et le privé qui déposerait un dossier, à ce qu'il n'y ait pas de recours. En ce qui concerne le recours d'un tiers face à une décision non prononcée, on doit s'interroger sur la pratique du département ; cette préoccupation devrait être celle de la commission.

## **2. Poursuite des travaux**

La commission des travaux se propose d'entendre M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale de l'office des autorisations de construire (OAC) et la Fédération des architectes et ingénieurs (FAI). La position de l'Asloca sera requise par le biais d'une réponse écrite.

## **3. Position de l'office des autorisations de construire (OAC) du département du territoire (DT), formulée par M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale de l'OAC**

M<sup>me</sup> Dufresne indique en préambule qu'il s'agit d'un sujet qui lui tient à cœur puisqu'elle dirige les autorisations de construire depuis 2011. Elle rappelle qu'elle est venue devant la commission des travaux lors de l'antépénultième législature, lorsqu'elle a réformé les processus et procédures d'autorisations de construire, après un long travail d'analyse, en rapport avec la complexité de la législation et des institutions, pour pouvoir comprendre comment l'on pouvait devenir plus efficace et simplifier les processus.

Une réforme en deux volets a ainsi été présentée. Le premier volet concerne les APA pour des projets qui portent sur la transformation d'objets existants et qui ne touchent pas à la volumétrie. Elle précise que cela concerne en principe

des choses simples et qu'il a donc été proposé que cette procédure soit menée dans les 30 jours calendaires pour 80% des cas, car l'analyse effectuée a démontré que les 30 jours étaient illusoires pour les 20% restants. La procédure en APA a été couplée à de nouveaux outils ; la refonte des systèmes d'information des autorisations de construire est un succès puisque la millième APA a été délivrée en octobre, via e-démarches.

Le deuxième volet de la réforme portait sur les dossiers plus complexes qui relèvent de la procédure ordinaire, avec enquête publique. Ils concernent la construction de nouveaux bâtiments qui ont donc un impact sur le bâti et l'environnement ; cette procédure implique une enquête publique. Dans ce contexte, au travers d'un long rapport, il est ressorti que ce n'était pas en mettant des délais que l'on allait pouvoir être plus efficace ; cet objectif passait plutôt par un nettoyage des processus inutiles, et par un travail en partenariat serré avec les professionnels, la FAI notamment, pour mener les réformes main dans la main. Les procédures de construction ne sont pas une chose simple et il valait mieux travailler sur la qualité des dossiers déposés par les mandataires ; par exemple, pour les projets de logement, les dossiers doivent comporter des éléments du plan financier déjà assez précis pour que l'administration puisse traiter le dossier sans d'innombrables allers et retours. Il y a eu un consensus sur cette analyse.

M<sup>me</sup> Dufresne relève ensuite que les APA fonctionnent très bien ; les délais réduits ont permis aux régions de déposer des demandes de rénovation, ce qui rend les choses plus lisibles et légalise nombre de travaux de rénovation. Elle relève que l'on est passé de 3200 autorisations par année, entre 2000 et 2013, à 4500, entre 2014 et 2016, puis à 4800 autorisations de construire pour 2017. Elle observe en outre qu'une APA sur deux est désormais déposée de manière numérique ; elle considère donc que la transition numérique fonctionne, sachant qu'elle a été ouverte au public le 29 mai dernier.

Concernant la procédure ordinaire, M<sup>me</sup> Dufresne indique qu'il y a une grande amélioration dans la qualité des dossiers et dans les délais de traitement concernant le logement, car les processus ont bien été nettoyés, ce qui a permis de passer en moyenne de 18 mois à 9 mois. Il s'agit donc d'une avancée qualitative. Elle observe que certains dossiers posent néanmoins encore problème, car ils sont traités trop lentement ; elle souligne en être consciente, même si elle ne veut pas revenir maintenant sur les problèmes de ressources. Elle espère qu'un jour, la transition numérique soulagera l'OAC en termes de ressources, car de nombreuses tâches administratives ne seront plus à faire. Néanmoins, l'absorption des 4800 dossiers avec le même effectif est pour l'heure difficilement réalisable. Ce nombre de dossiers risque en outre de se

maintenir pour les années suivantes et les futurs développements de Genève ne l'invitent pas à dire que ce nombre va baisser.

M<sup>me</sup> Dufresne comprend seulement en partie l'objectif du présent PL par rapport à la simplification des procédures, car elle ne voit dans ce PL qu'une histoire de fixation de délais ; en fait, cela ne simplifie pas la procédure. Elle comprend que, si ce PL est voté, l'activité de ses collaborateurs va plus être orientée sur le constat, à la fin du délai impératif (après une potentielle dérogation de quelques semaines), que le dossier en question n'est pas complet, notamment par rapport aux demandes de compléments ; elle craint donc que l'objectif des signataires ne soit pas pleinement atteint, car ce changement risque de produire en définitive des refus d'autorisation de construire par l'administration.

M<sup>me</sup> Dufresne relève que les dossiers compliqués requièrent du temps et du travail et souligne qu'il arrive fréquemment que les mandataires demandent souvent un prolongement de délai pour pouvoir fournir un complément. Elle ne voit donc pas bien l'objectif que veulent atteindre les signataires avec les délais proposés ; elle ne pense pas que le résultat sera au final une simplification des procédures. Elle ajoute qu'elle n'a pas travaillé de la sorte, lorsqu'elle a réformé les autorisations de construire et précise qu'il apparaissait alors évident que ce n'était pas l'angle à choisir pour simplifier les procédures et effectuer le meilleur travail. Elle rappelle enfin que la réforme menée par le département a été produite conjointement avec la FAI et les partenaires de la construction.

M<sup>me</sup> Dufresne indique enfin qu'elle n'a pas effectué un avis de droit, mais qu'il est possible que ce PL qui propose une sorte d'autorisation-fiction, ne soit pas conforme au droit fédéral. Elle relève par ailleurs que cela entraîne en outre un autre problème, sachant que le droit de recours est possible et donc que l'autorisation de construire doit être publiée, y compris pour les APA.

### *Questions des député-e-s*

Un député MCG se demande, dans le cas où la commission voterait ce PL et que l'avis de droit serait favorable, quels seraient alors les risques que l'Etat prendrait, en cas de problème. Il se demande s'il pourrait y avoir notamment des problèmes au niveau de la motivation du refus donné par l'administration, par manque de temps.

M<sup>me</sup> Dufresne voit deux conséquences au vote de ce PL. Elle est attachée au respect des règles et à un aménagement du territoire censé et harmonieux ; elle pense donc que sa réaction serait plutôt de dire que l'administration fasse un refus, lorsque le dossier comporte des préavis négatifs ou des demandes de compléments auxquelles l'on n'a pas répondu, à l'issue du délai imparti. Elle

rappelle par ailleurs que les refus sont rares, car les dossiers sont normalement travaillés jusqu'à ce qu'il soit possible de construire. Elle précise que les demandes de compléments pour le moment suspendent le délai. Elle pense par ailleurs que l'on pourrait, avec ce projet de loi, construire un peu n'importe comment, que l'on serait alors face à des situations de voisinage dramatiques et en outre, que l'on risquerait de ne plus jamais pouvoir rétablir une situation normale, sans parler des arbres coupés ou d'autres dommages irréparables.

Un député PLR indique qu'il n'est pour sa part pas favorable à ce projet de loi ; en effet, il relève que le travail effectué avec les associations de professionnels est plus productif que ce PL qui semble quelque peu revanchard par rapport à certains dossiers. Il se demande par ailleurs si les 4800 dossiers mentionnés sont seulement des APA.

M<sup>me</sup> Dufresne indique qu'il s'agit du chiffre total, même si ce sont les APA qui représentent le plus gros volume et qu'elles ont particulièrement augmenté.

A la question de ce même député sur les demandes de renseignement, M<sup>me</sup> Dufresne précise qu'après avoir dématérialisé les APA, le processus va se poursuivre pour l'ensemble des procédures, y compris les demandes de renseignement, lesquelles concernent généralement plutôt le déclenchement d'une procédure d'aménagement du territoire.

Ce même député observe encore qu'il n'y a pas vraiment de délai de recours fixé ; il se demande donc comment un voisin, avec un tel projet de loi, pourrait déposer un recours sans être au courant du projet ; à son sens, le PL ne fonctionnera donc jamais.

M<sup>me</sup> Dufresne souligne à cet égard que juridiquement, lorsque celui qui a la qualité pour agir (voisins, associations, ...) aura connaissance du projet, il pourra déposer son recours ; elle en conclut que le projet en effet ne fonctionnera pas du tout. Elle souligne que, dans l'absolu, cela rend en fait le délai de recours incertain et qu'il s'agit donc d'une insécurité juridique.

Dans le prolongement de cette interrogation, un député Ve observe que les recours pourraient avoir lieu après les travaux, ce qui est absurde.

Une députée S remarque que M<sup>me</sup> Dufresne a mené une réflexion sur le suivi des procédures avec les organisations professionnelles. Elle craint que ce projet de loi ne se retourne contre les requérants, car sa mise en œuvre pourrait au final rallonger les procédures au lieu de les raccourcir. Par ailleurs, pour garantir la bonne facture de ce qui est produit, dans le respect des exigences légales, à défaut de compléments reçus dans les délais, le département pourrait être incité à donner un refus juste avant la fin d'un délai. Dans le cas où le département ferait preuve d'une attitude moins précautionneuse, à savoir délivrer une autorisation pour respecter les délais et sans avoir obtenu tous les

préavis ou garanties, et qu'il y ait ensuite des défauts de fabrication, voire une menace de mise en danger du futur locataire, la responsabilité reviendrait alors au mandataire, étant donné que le département n'aurait pas pu se prononcer correctement.

M<sup>me</sup> Dufresne pense que le simple fait que le mandataire respecte le droit cantonal ne lui permet pas d'être exempt du respect du droit fédéral. Elle confirme en outre que le projet de loi donnerait en effet plus de poids et de responsabilité au requérant. Elle indique finalement que, dans la loi actuelle, il existe déjà pour le requérant le moyen de se fâcher et de mettre en demeure l'administration, lorsque, par exemple, les préavis sont rentrés et que l'administration traîne un peu. Ce garde-fou existe donc dans la LCI actuelle, même s'il n'est pas très utilisé.

#### 4. Discussion de la commission des travaux et prises de position

Une députée S estime que les explications fournies par M<sup>me</sup> Dufresne montrent clairement que l'on peut aller de l'avant sur les travaux concernant cet objet et donc refuser l'entrée en matière sur le projet de loi. Les autres député-e-s vont dans ce même sens.

La commission des travaux renonce également à l'audition de la FAI et à la prise de position de l'Asloca au vu de l'ensemble des éléments présentés par l'office des autorisations de construire.

La prise de position de l'Asloca est toutefois parvenue depuis à la commission des travaux qui a décidé de la faire figurer en annexe au rapport de commission (cf. *Annexe 1* : prise de position de l'Asloca du 19 novembre 2018).

#### 5. Délibération

La commission des travaux passe au vote du présent projet de loi.

##### *Vote en premier débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12358. **L'entrée en matière du projet de loi 12358 est refusée** par 11 non et 3 abstentions :

Oui :	-
Non :	11 (1 EAG, 2 S, 2 Ve, 1 PDC, 3 PLR et 2 MCG)
Abstentions :	3 (1 PDC, 1 PLR et 1 UDC)

## **Projet de loi (12358)**

**modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)  
(L 5 05) (Simplifions les procédures d'autorisations de construire)**

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

### **Art. 1      Modification**

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

#### **Art. 4, al. 1, 2 et 4 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Le délai de réponse à toute demande d'autorisation est de 60 jours à compter  
de la date d'enregistrement de la demande. Dans le cadre d'une autorisation en  
procédure accélérée, le délai de réponse est de 30 jours. La demande est  
réputée acceptée si l'autorité ne s'est pas prononcée dans un délai de 120 jours  
pour les demandes d'autorisation en procédure ordinaire et de 60 jours en cas  
de procédure accélérée.

<sup>2</sup> Toutefois, en cas de demande de dérogation, de requête portant sur un  
bâtiment protégé, d'application des dispositions régissant les zones de  
développement, si l'importance du projet le justifie ou encore pour les  
entreprises soumises à la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat  
et le commerce, du 13 mars 1964, le département peut prolonger le délai de  
90 jours au plus. Le requérant en est avisé par écrit. Dans ce cas, la demande  
sera réputée acceptée si l'autorité ne s'est pas prononcée dans les 30 jours à  
partir de l'échéance du délai prolongé.

<sup>4</sup> Faute de décision prise par l'autorité dans les délais légaux, le requérant qui  
souhaite procéder à l'exécution de ses plans et au commencement des travaux  
doit en aviser le département par lettre recommandée.

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

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

## ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES

**ASLOCA**  
Fondée en 1942

12, RUE DU LAC  
CASE POSTALE 6150  
1211 GENÈVE 6

TÉL. 022 716 18 00  
FAX 022 716 18 05  
www.asloca.ch – asloca.geneve@asloca.ch  
CCP 12-3711-7 – IBAN CH24 0900 0000 1200 3711 7  
TVA CHE-104.157.983

PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE  
LUNDI, MARDI ET JEUDI DE 16H30 À 18H00  
MERCREDI ET VENDREDI DE 12H30 À 13H30

réf. CAK/AV  
(à rappeler dans la correspondance svp)



Commission des travaux du Grand Conseil  
M. François Lefort  
Président  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3970  
1211 Genève 3

Genève, le 19 novembre 2018

**Concerne :** PL 12358 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Simplifions les procédures d'autorisations de construire)  
<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12358.pdf>

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Nous faisons suite à vos lignes du 17 octobre 2018 concernant le projet de loi cité en titre, par lesquelles vous sollicitiez la position écrite de l'Asloca-Genève.

Le comité de l'Asloca-Genève a examiné ce projet de loi en sa séance du 12 novembre 2018 et se détermine comme suit.

Le but de ce projet de loi est d'accélérer le processus de l'acte de construire. Si ce but est louable, et qu'il est évident que tous les acteurs genevois du logement y souscrivent, l'Asloca-Genève émet les plus grandes réserves quant aux moyens proposés par le PL 12358 pour y parvenir.

En effet, les auteurs du projet semblent croire que d'imposer des délais contraignants à l'administration suffirait, miraculeusement, à accélérer le processus de construction.

En effet, le projet de loi prévoit le dispositif suivant :

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, (LCI) (L 5 05)	PL 12358
<b>Art. 4 Délais de réponse</b>	<b>Art. 4 Délais de réponse</b>
1 Le délai de réponse à toute demande d'autorisation est de 60 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Dans le cadre d'une autorisation en procédure accélérée, le délai de réponse est de 30 jours.	1 Le délai de réponse à toute demande d'autorisation est de 60 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Dans le cadre d'une autorisation en procédure accélérée, le délai de réponse est de 30 jours. La demande est réputée acceptée si l'autorité ne s'est pas prononcée dans un délai de 120 jours pour les

Afin de faciliter notre travail, prière de répondre par correspondance plutôt que par téléphone

	demandes d'autorisation en procédure ordinaire et de 60 jours en cas de procédure accélérée.
2 Toutefois, en cas de demande de dérogation, de requête portant sur un bâtiment protégé, d'application des dispositions régissant les zones de développement, si l'importance du projet le justifie ou encore pour les entreprises soumises à la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce, du 13 mars 1964, le département peut prolonger le délai et en fixer l'échéance. Le requérant en est avisé par écrit.	2 Toutefois, en cas de demande de dérogation, de requête portant sur un bâtiment protégé, d'application des dispositions régissant les zones de développement, si l'importance du projet le justifie ou encore pour les entreprises soumises à la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce, du 13 mars 1964, le département peut prolonger le délai de 90 jours au plus. Le requérant en est avisé par écrit. Dans ce cas, la demande sera réputée acceptée si l'autorité ne s'est pas prononcée dans les 30 jours à partir de l'échéance du délai prolongé.
3 Lorsque le département demande des pièces ou renseignements complémentaires nécessaires, le délai est suspendu jusqu'à réception des documents. Le requérant en est avisé par écrit.	<i>inchangé</i>
4 Si le requérant n'a pas reçu de réponse dans le délai, il peut aviser le département, par lettre recommandée, qu'il va procéder à l'exécution de ses plans. A défaut de notification de la décision dans un nouveau délai de 10 jours à compter de la réception de cet avis, le requérant est en droit de commencer les travaux.	4 Faute de décision prise par l'autorité dans les délais légaux, le requérant qui souhaite procéder à l'exécution de ses plans et au commencement des travaux doit en aviser le département par lettre recommandée.

En fait, le PL 12358 veut consacrer le principe « qui ne dit mot consent » au domaine des autorisations de construire. Or, consacrer le principe « qui ne dit mot consent » à une administration qui délivre des autorisations est absurde et contraire aux principes généraux du droit, sous réserve de la limite du déni de justice (pour mémoire : un retard injustifié n'est pas automatiquement un déni de justice formel simplement parce que la décision n'arrive pas quand l'administré le souhaiterait : le caractère raisonnable du délai dépend de la nature, l'importance et de la complexité de la décision à prendre).

Par ailleurs, selon l'art. 3 al. 5 LCI « 5 Les autorisations sont publiées dans la Feuille d'avis officielle. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations accordées. Les personnes qui ont fait des observations en sont informées par simple avis. ». Cette norme est absolument nécessaire, que ce soit pour protéger les droits des tiers ou ceux du requérant. Les auteurs du PL 12358 envisagent donc que des autorisations soient délivrées sans publication dans la FAO ! Pour mémoire, les requêtes d'autorisation de construire traitées en procédure accélérée ne sont pas publiées dans la FAO, seule l'autorisation l'est (art. 3 al. 7 LCI). Dans le dispositif prévu par le PL 12358, on se trouverait dans l'hypothèse absurde où un requérant obtiendrait une « autorisation » par silence qualifié, sans la moindre publicité de celle-ci, sans indication des voies de recours pour les tiers. Aucun investisseur prudent n'engagerait de l'argent dans une telle situation, à moins qu'il ait été prêt à procéder aux travaux sans autorisation, ce qui est strictement interdit (art. 137 LCI).

L'exposé des motifs indique que « les droits des tiers sont bien sûr réservés » mais n'indique aucunement comment ceux-ci pourraient s'exercer en pareille procédure.

De plus, l'alinéa 4 de l'art. 4 LCI actuelle prévoit une procédure de mise en demeure de l'administration, conforme à l'alinéa 4 de l'art. 4 LPA, dont le requérant impatient peut user.

Bref, il semble évident que la procédure proposée par le PL 12358 n'aurait aucune chance de survivre à un recours judiciaire, tant elle porte atteinte aux principes généraux du droit

administratif. Si par impossible une telle loi devait être acceptée, elle conduirait immédiatement à plusieurs effets pervers :

- Une bureaucratie excessive afin de systématiquement solliciter les délais complémentaires pour tous les cas hors procédure accélérée.
- Un pointillisme bureaucratique exacerbé sur la base de l'art. 4 al. 3 afin de remettre à la charge du requérant les prolongations de délais pour obtenir des compléments d'informations.
- Une judiciarisation extrême du processus d'autorisation de construire dans la mesure où l'absence de contenu précis de l'autorisation permettra de remettre celle-ci en cause très largement devant les tribunaux.
- Une impossibilité objective d'obtenir des autorisations nécessitant des dérogations par le biais du processus instauré par le PL 12358
- Une atteinte manifeste aux droits des tiers.
- Une insécurité juridique pour les requérants au « bénéfice » d'autorisation par « silence qualifié ».

Au vu de ce qui précède, l'Asloca-Genève vous invite à refuser ce projet de loi.

Elle relève néanmoins qu'un moyen efficace pour accélérer le traitement des dossiers en autorisation de construire serait de disposer de collaborateur-trice-s en nombre suffisant pour les traiter.

En vous remerciant de l'attention que la Commission des travaux porte à la position de l'Asloca-Genève, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Commissaires, à l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Comité de l'Asloca-Genève :

Carole-Anne Kast  
Vice-présidente



Alberto Velasco  
Président

