

*Date de dépôt : 4 février 2020*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>mes</sup> et MM. Rémy Pagani, Pablo Cruchon, Jean Batou, Jocelyne Haller, Pierre Vanek, Salika Wenger, Pierre Bayenet, Olivier Baud, Jean Burgermeister, Christian Zaugg, Stéphanie Valentino modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20) (Pour un droit de recours des communes)**

*Rapport de majorité de M<sup>me</sup> Diane Barbier-Mueller (page 1)*

*Rapport de première minorité de M. Pierre Bayenet (page 26)*

*Rapport de seconde minorité de M<sup>me</sup> Caroline Marti (page 28)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M<sup>me</sup> Diane Barbier-Mueller**

Mesdames et

Messieurs les députés,

La commission du logement a traité le projet de loi (PL) 12564 lors de ses séances des 7 et 28 octobre et 4 et 11 novembre 2019.

Elle a siégé sous la présidence de M. Cyril Aellen.

Les travaux ont été suivis, en tout ou partie, par M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale à l'OCLPF, M. Francesco Perrella, directeur à l'OCLPF, M<sup>me</sup> Marie-Hélène Koch-Binder, directrice à l'OCLPF, M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint au DT, M<sup>me</sup> Raphaëlle Vavassori, juriste OCLPF, M. Carlo Panico, directeur des affaires juridiques de l'OAC et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de la commission.

Les procès-verbaux ont été tenus avec diligence et exactitude par M. Emile Branca.

Que tous soient ici remerciés de leur contribution au bon traitement de ce projet de loi.

Ce PL demande un droit de recours aux magistrats communaux dans les cas de dénonciations d'un changement illicite d'affectation<sup>1</sup>. Aujourd'hui, les communes disposent de la possibilité de dénoncer ces cas, mais n'ont pas de vision quant au suivi de la procédure. En plus de l'auteur du projet, les auditions du Département du Territoire, de la Ville de Genève, et de l'Association des communes genevoises (ACG) ont été organisées.

### **Présentation du projet de loi 12564 par son auteur, M. Rémy Pagani (7 octobre 2019)**

M. Pagani commence son exposé par mentionner l'impossibilité pour les municipalités de recourir dans le cadre de la LDTR. Les cas lui posant particulièrement problème sont ceux des changements d'affectation d'immeubles de logements en commerciaux, par exemple pour des ateliers de prostitution ou pour une utilisation par la plateforme AirBnB. Ce que reproche M. Pagani, c'est qu'un conseiller administratif n'ait pas le droit de recours pour demander à l'Etat de Genève de se prononcer formellement sur les dénonciations et de ne pas avoir la possibilité de mettre en demeure ce dernier, pour un motif de déni de justice dans les cas où il ne remettrait pas les logements en locatif. M. Pagani se base sur un cas où la Ville de Genève aurait porté à la connaissance du Département du Territoire le changement d'affectation d'un immeuble complet, sans que le DT n'agisse. C'est pourquoi M. Pagani aurait souhaité que les communes puissent recourir contre la « non-application immédiate de la remise en ordre des appartements ».

En réponse à une question d'un député UDC, M. Pagani explique qu'il n'y a pas d'exigence légale de remettre un logement immédiatement en conformité avec son affectation initiale (logement), et que les communes, n'ayant pas de qualité pour agir, ne peuvent pas sommer l'Etat de la remise en conformité des locaux.

---

<sup>1</sup> Les changements d'affectation sont sous l'égide de la LDTR. Les changements d'affectation illicites, dans la plupart des cas incriminés, sont des immeubles de logement transformés en activités commerciales (AirBnB, bureaux, lupanars, commerces...).

Un député MCG semble comprendre dans les propos de l'auteur que ce dernier reproche à l'Etat de ne rien faire. Ce que M. Pagani nuance en répondant que l'Etat ne voit pas tout, et que la Ville de Genève a un réseau suffisamment étendu pour pouvoir fournir la liste des appartements vides. Le but de M. Pagani serait de pouvoir informer l'Etat et d'avoir ensuite un retour et une mise en conformité rapides.

Suite aux interrogations d'une députée PLR, M. Pagani explique que dans le cadre des autorisations de construire, les magistrats communaux en charge de l'aménagement sont sollicités, mais qu'on ne leur montre pas les loyers futurs LDTR. En leur donnant un droit de recours, M. Pagani pense qu'ils pourraient alors avoir connaissance de ces loyers. Si les plafonds devaient être dépassés, ils pourraient préavis négativement. Par ailleurs, M. Pagani reproche à l'Etat de ne pas remettre en conformité les logements, c'est pourquoi il aimerait pouvoir, avec ce projet de loi, forcer l'Etat à prendre une décision.

Lorsqu'un député PDC se demande si cette disposition ne vise pas en particulier les intérêts de la Ville de Genève, M. Pagani répond que les autres villes importantes du canton, comme Meyrin, sont tout autant concernées. M. Pagani estime à des milliers les logements vides à Genève et à 20 000 les logements affectés à des résidences secondaires.

M. Pagani confirme au président de la commission que les communes ont aujourd'hui déjà la possibilité de dénoncer les situations abusives, mais que la problématique principale concerne le suivi, et en particulier la volonté communale de pouvoir faire recours en cas de déni de justice de la part du gouvernement cantonal. M. Pagani n'ayant pas d'exemple de décision positive octroyée par le canton d'accepter un changement d'affectation en Airbnb ou en atelier de prostitution, il confirme que les cas recensés ne concernent que des absences de décisions.

### ***Suite à cette audition, une discussion s'ouvre entre les commissaires pour définir la suite des travaux***

Plusieurs propositions d'audition sont faites : l'Association des Communes genevoises (ACG), le Département du Territoire, l'ASLOCA, la Ville de Genève, la Gérance Immobilière Municipale (GIM). Le président met ces propositions au vote.

Suite aux différents votes, le président résume qu'il y aura l'audition du département, de l'ACG et de la Ville de Genève (dans cet ordre), les autres ayant été refusés par la majorité de la commission.

## **Audition du Département du territoire (DT), représenté par M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon et M. Francesco Perrella (28 octobre 2019)**

M<sup>me</sup> Dulon commence son audition par expliquer ne pas comprendre les avantages pouvant être apportés par ce PL 12564, qui vise à élargir aux communes du lieu de situation de l'immeuble concerné, la qualité pour recourir au Tribunal administratif de première instance (TAPI) en matière de LDTR. Actuellement, la qualité pour recourir au TAPI est déterminée de manière générale par l'article 60 de la LPA/GE<sup>2</sup>. Cet article donne un droit de recourir aux communes dans deux situations :

1. Si la commune est atteinte de la même manière qu'un particulier par une décision, dans sa situation matérielle ou juridique, à savoir qu'elle est touchée directement et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'une décision soit annulée ou modifiée. M<sup>me</sup> Dulon cite comme exemple le cas d'une commune propriétaire ou locataire d'un immeuble concerné par une violation de la LDTR.
2. Si la commune allègue une violation de son autonomie garantie par la Constitution ou par la loi.

Cette règle générale est complétée par une disposition spéciale à l'art. 45, al. 5 LDTR, qui énonce les parties ayant qualité pour recourir au TAPI : les associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis trois ans au moins et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné. Par exemple, l'ASLOCA (association suisse des locataires) s'est vue dénier la qualité pour agir devant le Tribunal fédéral (TF), mais dispose de la qualité pour recourir devant le TAPI.

En reprenant l'exposé des motifs des auteurs du projet de loi, la Directrice générale de l'OCLPF<sup>3</sup> comprend que les arguments justifiant le changement de la loi sont que les auteurs souhaitent que les communes puissent dénoncer les loyers prohibitifs, ou d'autres formes d'abus dont elles auraient pu avoir connaissance, mais M<sup>me</sup> Dulon relève que c'est déjà le cas, puisque, comme tout particulier, la commune peut dénoncer une situation non conforme au droit à l'OCLPF. En revanche, la deuxième partie des motifs de réclamation du PL demande un moyen pour les communes de contester les décisions cantonales ne correspondant pas à une bonne application du droit de la construction. Pour le Département du territoire (DT), cette dernière affirmation est erronée et inadéquate. Erronée, parce que cette violation part du postulat que l'Etat n'applique pas bien le droit de la construction.

---

<sup>2</sup> Loi cantonale sur la procédure administrative (E 5 10)

<sup>3</sup> OCLPF = office cantonal du logement et de la planification foncière

Inadéquate, car il s'agit d'une question institutionnelle, et selon notre ordre juridique, ce n'est pas à la commune de vérifier la bonne application du droit cantonal, mais à la Cour des comptes (CdC).

Suite à ce postulat, M<sup>me</sup> Dulon exprime son incompréhension face à la volonté des auteurs du PL et pense qu'il y a probablement eu une confusion sur ce qui se passe après une dénonciation. En effet, lorsqu'une commune ou un particulier dénonce à l'Etat un cas d'abus, ce dernier accuse réception, mais n'informe pas le dénonciateur de toutes les démarches entreprises par la suite. Cette situation pourrait alors laisser croire au dénonciateur que l'Etat ne fait rien, ce qui n'est pas le cas. Si la personne ayant relevé l'abus est partie à la procédure, elle aura alors accès aux pièces, mais si ce n'est pas le cas, elle n'aura pas de vision sur le suivi du dossier. Les décisions concernant les infractions prises par l'Etat sont notifiées aux personnes qui ont un intérêt direct. Ces décisions ne sont pas publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO), car ce ne sont pas des décisions avec la même portée que des autorisations de construire par exemple.

M<sup>me</sup> Dulon termine la première partie de son exposé par les risques que ce projet de loi pourrait engendrer, à savoir une importante augmentation des procédures judiciaires en matière de décision LDTR. C'est pourquoi le DT ne voit pas d'avantage à la mesure proposée.

M<sup>me</sup> Dulon et M. Perrella reviennent ensuite sur **différents aspects de la LDTR**, pour permettre à la commission de bien comprendre les enjeux (*cette présentation est annexée au présent rapport*).

### **1. Principes & contexte de la LDTR**

La LDTR est une loi qui a pour objectif principal de maintenir un habitat existant qui répond aux besoins prépondérants de la population, en prévoyant principalement des restrictions à la démolition, la transformation, la rénovation, ainsi qu'au changement d'affectation et à l'aliénation des appartements destinés à la location.

Le champ d'application de la LDTR se trouve à l'art. 1 LDTR. Il faut plus d'un logement dans les habitations, ce qui exclut les villas d'un logement. Par ailleurs, les habitations situées en 5<sup>e</sup> zone et en zone agricole ne sont également pas assujetties à la LDTR.

La LDTR soumet à autorisation tous les travaux, toute modification de la destination ou de la distribution intérieure de tout ou partie d'un immeuble ou d'un logement. Ce qui laisse entendre la création de logements dans un immeuble existant, la création d'installations nouvelles ou l'amélioration du confort existant. Les simples travaux d'entretien ne sont en principe pas

soumis à une autorisation de construire du DT, sauf s'ils ont été volontairement différés dans le temps (au lieu de les réaliser dans le cours ordinaire).

Enfin, la LDTR prohibe, sauf octroi d'une dérogation, tout changement d'affectation relatif à un logement.

## ***2. Constats et réformes des autorisations de construire***

Le DT a effectué plusieurs constats, qui ont démontré que de nombreux travaux de rénovation étaient à l'époque effectués sans demander d'autorisation de construire, en raison d'un processus trop complexe et lent. Il en résultait des augmentations, souvent illicites, des loyers dues à des travaux de rénovations/transformations n'ayant pas fait l'objet de demandes d'autorisation par les propriétaires ou les régies.

Fort de ce constat, le DT a mis en place la réforme du traitement des APA, qui depuis 2013 a démontré une amélioration conséquente. L'objectif de cette réforme avait pour but d'encourager le dépôt des autorisations de construire et d'éviter des hausses de loyers illicites. Désormais, le traitement d'une demande s'effectue en 30 jours, durant lesquels l'intégralité des préavis sont traités et rendus, notamment le préavis propre à la LDTR.

M<sup>me</sup> Dulon indique qu'en 2013, le Département avait recensé 600 APA concernant la LDTR. En 2017, ce chiffre avait doublé. En 2018, elle dénombre 1 678 demandes. Au 30 septembre 2019, le chiffre de 2018 est déjà presque atteint. Ces statistiques démontrent l'efficacité de la réforme de 2013.

## ***3. Manquements à la LDTR***

M<sup>me</sup> Dulon explique qu'une infraction est un manquement à la loi et à son règlement d'application. Avant de constater cette infraction, tout un système de contrôle et de surveillance est mis en place, en complément de la réponse aux dénonciations. Lorsqu'une infraction est constatée, une instruction du dossier amènera à une décision qui peut prévoir, soit la remise en état/la régularisation de la situation, soit une sanction, qui prend la forme d'une amende.

## ***4. Types d'infractions recensées à la LDTR***

M. Perrella indique que la moitié des infractions à la LDTR concernent des travaux réalisés sans autorisation de construire. Si à ces chiffres il ajoute

les changements d'affectation illicites (donc sans dérogation), la proportion s'élève pratiquement au 2/3 des infractions.

Pour les autres types d'infractions recensées, elles peuvent notamment être un cumul des deux infractions précitées (travaux sans APA et loyers non respectés), mais également des cas de réunions de 2 ou plusieurs appartements, ou encore des suppressions de pièces.

### **5. Traitement d'une infraction**

M. Perrella explique que le point d'entrée pour le traitement d'une infraction provient soit d'une dénonciation, soit de plusieurs constats effectués par l'instance LDTR. Plusieurs moyens permettent de déceler une potentielle infraction à la LDTR, notamment l'étude des dossiers ou des actions ad hoc de contrôle du respect des conditions de construire (bonne exécution des plans ou l'adéquation des loyers avec ceux fixés dans le préavis LDTR).

Dans les cas de suspicion d'infraction, le département peut interpellier le propriétaire et planifier une visite sur place afin de constater si oui ou non l'infraction a bien eu lieu. Si aucune infraction n'est constatée, alors l'instance LDTR clôture le cas. A l'inverse, si l'instance LDTR constate bien une infraction, elle peut ouvrir une réquisition auprès de l'Office des autorisations de construire (OAC). Cette dernière peut délivrer une demande de régularisation, qui fait office de décision et qui peut faire l'objet d'un recours au TAPI. Une fois l'autorisation délivrée, il y a une décision définitive finale qui est envoyée au requérant-propriétaire avec éventuellement une amende.

M. Perrella précise que le suivi du traitement d'une infraction a été amélioré depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Le premier bilan de cette année est que le respect de la loi s'est accru, créant donc une diminution du nombre potentiel d'infractions, qui sont par ailleurs mieux traitées. En parallèle, la communication avec les acteurs immobiliers s'est bien améliorée, générant une sensibilité et une responsabilité plus accrue pour ces problématiques.

M<sup>me</sup> Dulon précise ce qui est entendu par « mesure ». Rétablir une situation conforme au droit sera différente en fonction de l'infraction traitée. S'il y a un commerce dans un appartement, le but est de remettre l'appartement sur le marché locatif. Si on est dans les cas de travaux sans autorisation, la mesure est d'obtenir une autorisation de construire et dans celle-ci on va fixer un loyer qui doit être respecté. Elle explique que si le loyer perçu par le propriétaire excède le loyer de l'autorisation de construire, la mesure sera le remboursement du trop-perçu par celui-ci.

Suite à cet exposé, les représentants du département répondent aux questions des députés.

Après l'interrogation du président de la commission, un député socialiste et M<sup>me</sup> Dulon confirment que la LDTR ne s'applique qu'aux bâtiments se trouvant sur les zones 1 à 4, à l'exclusion de la zone d'habitation 5, et ce conformément à l'art. 2 LDTR.

En réponse à un député socialiste, M<sup>me</sup> Dulon explique que le DT opère une vérification pour la restitution au locataire de la somme trop perçue par le propriétaire, ou dans les cas où plusieurs personnes se seraient succédées, aux locataires. M. Perrella complète que le DT s'assure que le remboursement aille aux bonnes personnes.

Suite aux différentes questions d'un député PDC, M<sup>me</sup> Dulon revient sur le recours des communes, qui n'ont pas de compétences particulières en lien avec la LDTR. Le droit cantonal est bien conforme au droit fédéral, l'art. 60 LPA/GE respecte l'art. 89 LTF<sup>4</sup>. Il est déjà arrivé que les communes dénoncent des cas de violation des règles LDTR. Ces dénonciations sont traitées par le Département. Toutefois, en l'absence d'intérêt digne de protection, la commune ne sera pas informée de la suite donnée, n'étant pas partie à la procédure. Dans ces cas, la commune est traitée comme un particulier.

Une députée PLR se demande si un délai de prescription peut être appliqué pour des cas de changement d'affectation ne respectant pas la LDTR et que fait le DT si un de ces changements a été effectué avant l'entrée en vigueur de la LDTR. Dans les cas où un médecin ou un avocat, cas les plus courants, auraient modifié l'affectation d'un logement pour y installer leur cabinet il y a plus de 30 ans, M<sup>me</sup> Dulon explique que le Département ne va pas demander une remise en état immédiate des locaux. Cependant, le DT considère que cette modification reste une infraction et demandera lors de changement de locataire une remise en conformité avec l'affectation initiale.

Une députée S exprime vouloir connaître les statistiques exactes sur le nombre de dénonciations opérées ces 5 dernières années. M. Perrella indique avoir recensé qu'environ 25% des dénonciations proviennent des associations, et un grand nombre émane de particuliers. Concernant la Ville de Genève, depuis 2013, elle n'a dénoncé que 3 cas. M<sup>me</sup> Dulon confirme que le DT instruit toutes les dénonciations. Les délais d'instruction varient en fonction de la complexité des cas.

---

<sup>4</sup> Loi sur le Tribunal fédéral (LTF) (173.110)



M. Perrella indique qu'au service de la LDTR, il y a 5 architectes représentant l'équivalent de 4,6 postes ETP<sup>5</sup>. Une secrétaire appuie administrativement ces collaborateurs. L'instance LDTR étant de plus en plus proactive, le processus interne a été revu, afin de gagner en autonomie et en temps. Les architectes sont dans la classe de fonction 18. Pour les questions LDTR, un appui juridique existe avec les juristes OCLPF, sans que le service LDTR n'ait de juristes entièrement dédiés.

Un député Vert reprend la crainte du premier signataire que les dénonciations ne soient pas suivies, et souhaiterait mieux comprendre la gestion par le DT. M<sup>me</sup> Dulon explique que le règlement RDTR fixe un nombre de jours avant qu'un changement d'affectation ne soit considéré comme tel, soit 90 jours annuel. Le DT a rétabli ainsi des situations conformes au droit dans le contexte d'AirBnB. Mais les changements d'affectation en lien avec cette plateforme sont difficiles à repérer, et le Département est actuellement en cours de réflexion et de discussion avec la plateforme pour trouver une limitation possible. En réponse à un député UDC, M<sup>me</sup> Dulon explique que l'impression d'immobilité de la part du département provient certainement du fait qu'elle ne fasse pas part des étapes du suivi de la dénonciation à la commune.

Un député EAG aimerait savoir si le projet de loi pourrait être nuisible au Département. M<sup>me</sup> Dulon exprime que ce projet de loi pourrait engendrer plus de procédures et devenir problématique pour le DT. En effet, une quotité de recours supplémentaires peut supprimer du temps ailleurs pour les collaborateurs. Suite à la proposition du député EAG de prévoir que le dénonciateur institutionnel puisse être informé du suivi de la dénonciation, M<sup>me</sup> Dulon réplique que cela reviendrait à traiter différemment les communes des autres dénonciateurs et risquerait de poser d'autres problèmes.

Un député PLR souhaiterait connaître le pourcentage des dénonciations aboutissant au constat d'une infraction et un député S aurait aimé savoir à quelle fréquence le DT ne suit pas les préavis. M<sup>me</sup> Dulon ne disposant pas de ces chiffres, elle les rendra ultérieurement. Cependant, elle explique déjà que certains cas de dénonciation ne donnent pas lieu à une infraction. Dans les cas hors autorisation de construire, la commune ne rend pas de préavis.

---

<sup>5</sup> Equivalent temps plein

**Audition de M. Rémy Pagani, Conseiller administratif de la Ville de Genève, accompagné de M<sup>me</sup> Adria Barschel Orville, juriste au Département des constructions et de l'aménagement (Ville de GE) (4 novembre 2019)**

M<sup>me</sup> Barschel Orville commence son exposé en indiquant que la Ville de Genève dispose d'une assez vaste qualité pour recourir en matière LCI<sup>6</sup>, en vertu de l'art. 145, al. 2 LCI, qui donne un droit de recours spécifique à la ville de Genève, en tant que commune du site. Cette dernière notion ne se retrouve pas dans les qualités pour recourir de la LDTR, ce que M<sup>me</sup> Barschel Orville regrette, en particulier dans le cadre d'application de la RPUS<sup>7</sup>. En effet, elle explique que le RPUS détermine des affectations et vise la création d'un certain équilibre entre logements, activités et bureaux, problématique tout aussi centrale dans la LDTR, qui permet ensuite de maintenir cet équilibre développé grâce à la RPUS. C'est pourquoi M<sup>me</sup> Barschel Orville considère qu'il y a un maillon manquant dans le champ de compétence de la Ville de Genève. Elle regrette d'autant plus cette situation, que la Ville de Genève serait plus directement en contact avec les changements opérés dans les bâtiments et pourrait réagir plus rapidement que le canton sur cette problématique.

Suite à cet exposé, un député EAG explique aux auditionnés que le DT évoquait la crainte d'une explosion du nombre de recours si les communes se voyaient reconnaître une qualité pour recourir en la matière. Ce député aurait aimé connaître le nombre de recours émis par la Ville de Genève en matière LCI et l'issue de ces recours. M<sup>me</sup> Barschel Orville indique que la Ville de Genève tient bien une liste à ce sujet, mais informe n'avoir pas consulté cette liste et ne peut que confirmer que la Ville de Genève recourt contre un certain nombre de projets, et qu'une partie de ces recours concerne directement le patrimoine de la Ville de Genève. M. Pagani trouve suspecte la politique du DT d'appréhender les possibilités de recours de la Ville de Genève. Il assure que cette dernière transmettra les informations demandées par le député EAG.

Un député PDC avoue n'avoir pas compris l'objectif visé par le projet de loi, qui lui donne l'impression que la Ville de Genève remet en cause certaines décisions du DT, et donc aurait une volonté de pouvoir recourir contre ces décisions. La Ville de Genève a déjà tout le loisir de pouvoir dénoncer un cas d'abus AirBnB et ce député n'a pas l'impression que les

---

<sup>6</sup> Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) (L 5 05)

<sup>7</sup> Règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (RPUS) (LC 21 211)

autres communes ont ce même besoin de recourir contre les décisions du DT concernant un parc immobilier ne leur appartenant pas. M<sup>me</sup> Barschel Orville explique que même dans les cas où la Ville de Genève était propriétaire d'une parcelle voisine, la jurisprudence a laissé la question ouverte de sa qualité pour recourir. Dans le cadre des autorisations de construire LCI, la Ville de Genève sera consultée pour rendre un préavis, lui permettant ainsi d'avoir un suivi. *A contrario*, dans les cas LDTR, la Ville de Genève, en dénonçant, ne sait rien de ce qui se passe lors de la suite de la procédure. M. Pagani complète en donnant l'exemple d'un immeuble administratif situé en ville. Le promoteur du bâtiment vient le trouver et lui explique vouloir opérer une surélévation afin de le transformer en hôtel. La Ville de Genève accepte cette transformation de bureau en immeuble commercial à destination d'hôtel. Néanmoins, dans une surélévation, le magistrat communal explique que 80% du volume ajouté doit être réservé pour des appartements soumis à la LDTR, conformément à la base du RPUS. Toutefois, après que le magistrat ait posé cette exigence, il n'a plus eu de suivi sur ce qui se passait auprès du DT. M<sup>me</sup> Barschel Orville indique que le RPUS est un instrument d'aménagement du territoire qui est prévu par la LExt<sup>8</sup>, qui a pour but de maintenir l'équilibre entre les différentes activités. Un plan annexé au règlement fixe différentes zones et leurs contraintes. Ce règlement est obligatoire et tout requérant d'autorisation de construire doit le respecter sur le territoire de la Ville de Genève. En lien avec la LDTR, le RPUS établit un taux (pourcentage) de logements pour toutes nouvelles constructions, que la LDTR s'applique à maintenir.

Un député UDC aurait aimé connaître les reproches de la commune de Genève contre les AirBnB, qui selon lui permettent à des travailleurs temporaires de se loger facilement. M<sup>me</sup> Barschel Orville explique que les AirBnB sont traités par la LDTR, qui autorise une exploitation de 90 jours maximum par an sans être considéré comme un changement d'affectation. Au-delà de ce délai, le changement d'affectation est soumis à une autorisation du DT, sous forme d'APA, qui n'est pas nécessairement soumise au préavis de la Ville de Genève. M. Pagani complète ne pas avoir de problème à une mise à disposition d'un appartement quand les locataires ou propriétaires sont en vacances, mais combat les mises à dispositions d'immeubles entiers dédiés aux AirBnB, toute l'année, afin d'obtenir une plus grande rentabilité. Car ces solutions représentent une concurrence déloyale envers les commerçants et les hôteliers.

---

<sup>8</sup> Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers (LExt) (L 1 40)

Enfin, certains députés défendant que le DT a en principe le devoir de respecter la loi, assurant ainsi une garantie que ce dernier remplit sa mission correctement après dénonciation. M. Paganì réplique que sur un immeuble situé dans sa commune et entièrement dévoué à la prostitution, le magistrat aurait dénoncé personnellement la situation et que cela a pris 3 ans. Il ne sait toujours pas si toutes les questions ont été réglées et si ces locaux sont redevenus des appartements locatifs.

### **Audition de MM. Xavier Magnin, président, et Philippe Aegerter, directeur adjoint de l'ACG (11 novembre 2019)**

M. Magnin indique que le comité de l'ACG s'est prononcé sur ce sujet lors de son dernier comité, le 4 novembre dernier, et a voté positivement ce projet de loi. Les communes ont été sensibles au fait d'avoir une nouvelle prérogative, soit un droit de recours supplémentaire, permettant de se prononcer sur des décisions concernant des projets de transformation/rénovation d'immeubles locatifs. Les communes ont ainsi l'espoir d'être un peu plus consultées dans des situations où des propriétaires souhaitent faire des changements. Toutefois, M. Magnin précise que le PL a été préavisé à 5 contre 4 des représentants présents au comité. Les arguments des personnes défavorables étaient la peur que ce PL entraîne un ralentissement d'un certain nombre de projets, alors que déjà passablement de recours ont lieu, et qu'ils prennent du temps à être traités par les tribunaux déjà bien chargés. Enfin, même si la compétence est au Conseil administratif, il y a la possibilité pour les conseillers municipaux de déposer des résolutions pour obliger les magistrats à faire recours.

En réponse à un député PDC, M. Magnin reconnaît que les communes (une vingtaine en tout cas, hors Ville de Genève) avec une administration plus modeste auraient des difficultés à suivre tous les dossiers. S'agissant des abus éventuellement constatés, il indique qu'aucun cas n'a été rapporté à l'ACG d'abus démontrant que les communes auraient dû pouvoir s'opposer ou faire recours. Fort de ce constat, le député PDC aimerait comprendre alors les motifs ayant rendus certaines communes favorables à ce PL. M. Magnin répond que l'objectif est toujours de pouvoir maîtriser l'avenir et le patrimoine communal. C'est pourquoi certaines communes prennent volontiers des prérogatives nouvelles dès qu'elles sont proposées. Toutefois, M. Magnin reconnaît que le débat au sein du comité était vraiment serré. Il n'a pas d'autre point à mettre en avant de la part des communes favorables, que l'avantage représenté d'avoir son mot à dire sur sa propre commune.

Suite à l'interrogation d'une députée PLR, M. Magnin confirme qu'il y a bien un représentant de la Ville de Genève au sein du comité, sans exprimer sa position lors du vote. Il indique par ailleurs ne pas avoir eu de retour sur des cas de frustration ou de besoin particulier, ni même d'exemple, de la part des communes présentes dans le comité.

Un député MCG souhaiterait savoir si l'ACG ne fait pas confiance à l'Etat pour régler ces types de problématiques d'application de la LDTR. Il se demande si cette nouvelle prérogative ne va pas alourdir plus encore la procédure. Pour M. Magnin, ce n'est pas une problématique de relation de confiance avec l'Etat, mais d'étendue du champ d'action des communes, intéressées par des prérogatives nouvelles, soit un droit d'action plus grand sur leur territoire respectif. Sur le canton de Genève, le système est bien centralisé, contrairement aux communes vaudoises qui ont plus de prérogatives. Les magistrats membres du comité de l'ACG ont pleinement conscience de l'alourdissement de la procédure pouvant résulter de ce PL, c'est d'ailleurs le motif principal des opposants ayant voté non.

### Réponses du Département du Territoire (11 novembre 2019)

M. Perrella revient sur les différentes questions posées lors des dernières séances, afin que le DT y apporte ses éléments de réponses.

A la question d'une députée S qui souhaitait connaître la proportion des infractions découlant du mécanisme de contrôle de l'instance LDTR contre les dénonciations des tiers, M. Perrella donne les statistiques : sur les 332 dossiers en cours de traitement au DT, 65,3% découlent du contrôle LDTR et 34,7% émanent de dénonciations. **96% des dossiers traités suite à des dénonciations aboutissent finalement à une infraction (données vacantes 2018 sur les cas clos).** M. Perrella rappelle encore que depuis 2013, l'instance LDTR a recensé 3 dénonciations pour 3 cas différents émanant de la Ville de Genève. Ces 3 cas ont été intégralement traités par l'instance LDTR. Il n'y a pas de dénonciation émanant d'autres communes.

En réponse à une députée PDC, M. Perrella explique que lorsque la Ville de Genève dénonce des cas dans lesquels elle n'est pas partie à la procédure, le DT n'informe pas de l'avancement de la dénonciation. Lorsqu'un dénonciateur sollicite le DT, ce dernier ne donne que des informations générales. En revanche, systématiquement le Département accuse réception des dénonciations.

Un député PLR se pose la question, au regard du droit constitutionnel, de la recevabilité de la qualité pour recourir sur des questions administratives

d'une collectivité publique contre une collectivité publique. M<sup>me</sup> Koch-Binder lui explique que la qualité pour agir est réglementée par la loi et la Constitution. Ce qui est appliqué en matière LDTR respecte bien cette dernière, et on retrouve cette application dans le droit fédéral, où un dénonciateur est également exclu de la procédure devant le Tribunal fédéral. Seules les parties à la procédure ont le droit d'être informées des avancées de cette procédure. Une députée PLR complète la question en demandant si une entité publique a la qualité pour recourir contre une autre entité publique. Ce à quoi M<sup>me</sup> Koch-Binder répond que non. Les entités publiques peuvent, dans certains cas, recourir contre une décision les concernant, mais pas dans le contexte concernant ce PL.

Un député Vert se demande si le Département ne pourrait pas assouplir sa pratique et tenir informées les communes. M. Perrella rappelle que le DT n'a pas de pratique en la matière et ne comprend pas le débat. En 6 ans de pratique actuelle en matière LDTR, le Département n'a reçu que 3 dénonciations des communes, émanant toutes de la Ville de Genève, et que les 3 ont bien été traitées. Sur ces 3 dénonciations, la Ville n'est jamais revenue demander par la suite des informations de suivi au DT. La plupart des cas sont d'ailleurs publics et accessibles, dans la mesure où les cas d'infraction sont sanctionnés par une obligation de déposer une autorisation de construire, publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO). En cas d'interrogation, le DT, dans le cas où une commune le consulterait, pourrait sans autre informer la commune qu'une autorisation de construire a été déposée pour régulariser l'infraction de l'époque. Par ailleurs, un accusé de réception est envoyé systématiquement relatant : « le courrier nous est bien parvenu ». M<sup>me</sup> Koch-Binder ajoute que si la question posée est de savoir où en est la procédure, la réponse sera que l'instruction est en cours ou terminée et les mesures ont été prises conformément à l'exigence du cas. Mais le DT ne pourra préciser s'il y a eu ou non une sanction. Lorsqu'un député MCG relève que M. Pagani s'était plaint de n'avoir aucune information, M<sup>me</sup> Koch-Binder indique que le département ne fait pas de différence entre un dénonciateur-magistrat et un dénonciateur-citoyen.

M. Perrella précise enfin que tous les cas sont instruits par l'instance LDTR.

***Suite à cette audition, une discussion interne s'ouvre et conclut le traitement de ce projet de loi***

Le groupe des Verts refusera l'entrée en matière du PL, qu'il ne juge pas nécessaire. Toutefois, il regrette la pratique du DT en matière d'informations transmises, et aurait préféré que ce dernier ajuste sa pratique, en particulier avec les communes.

Le groupe MCG va également refuser ce PL, estimant qu'il est inutile de légiférer sur des cas particuliers, déjà traités par l'instance LDTR. Le député MCG serait également partisan d'une politique plus souple du département envers les dénonciateurs.

Le groupe EAG maintiendra le PL et votera favorablement à son entrée en matière. Il tient à souligner qu'une majorité de l'ACG (5 contre 4) s'est positionné en faveur de ce PL et que le DT a reconnu donner peu d'information aux dénonciateurs, ce que le groupe souhaite changer, grâce au projet de loi.

Le groupe PLR refusera l'entrée en matière. L'argument de 5 membres (sur 4) du comité, consistant à dire qu'une prérogative communale de plus était une bonne chose, n'est pas suffisant pour légiférer sur ce sujet.

Le groupe PDC va également refuser l'entrée en matière, car il estime que le DT fonctionne bien et que les communes n'ont jusque-là pas eu besoin de cet outil.

Le groupe UDC est favorable au PL, car il pense que ce projet de loi va soulager le département. Les communes pouvant déposer plainte elles-mêmes y seront donc encouragées.

Le groupe S soutiendra ce PL, car il constate un problème dans l'application stricte de la LDTR, notamment au regard du nombre important d'infractions constatées dans les instructions pour infractions à la LDTR. Donner certaines prérogatives aux communes pour s'assurer de la bonne application de la LDTR est un pas dans la bonne direction.

## Vote

LA vice-présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 12564

Oui :	4 (1 EAG, 2 S, 1 UDC)
Non :	10 (2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG)
Abstentions :	0

**L'entrée en matière sur le PL 12564 est refusée.**

## Fin des travaux

Les travaux sur le PL 12564 ont pris fin le 11 novembre 2019.

## Conclusion

Aujourd'hui, la pratique du Département du territoire, dans les cas où ils recevraient une dénonciation affirmant qu'un logement (ou plusieurs) aurait été affecté à une activité commerciale, est d'accusé réception au dénonciateur, mais sans donner par la suite un suivi sur l'évolution de la procédure. Lors des auditions, il a toutefois été mis en avant, que la suite de la procédure, pour une personne intéressée, pouvait revêtir un aspect public, dans les cas de changement d'affectation avérés. En effet, ces cas sont sanctionnés et le DT exige alors le dépôt d'une requête en autorisation de construire, publiée dans la FAO, qui est accessible à tous.

Le projet de loi a été rédigé, suite à la revendication du magistrat d'une commune, la Ville de Genève, qui aurait souhaité prendre part à la procédure afin d'être tenu informé de l'évolution de la procédure. Il a été rappelé que pour qu'une commune puisse avoir un droit de regard sur l'avancée de ces cas de dénonciation d'une infraction à la LDTR, il y a deux possibilités :

- Soit elle a un intérêt direct, en tant que locataire ou propriétaire,
- soit elle est lésée dans son autonomie constitutionnelle ou légale

Ce que la Ville de Genève désapprouve. C'est pourquoi le projet de loi de son magistrat demande de renverser ces prérogatives et de lui octroyer une qualité pour recourir, qui n'est reconnue nulle part en droit fédéral. Le motif pour justifier ce changement législatif est son incertitude sur la qualité du travail fourni par le Département cantonal. Pourtant, le DT a prouvé ses capacités lors de son audition, que je vous invite à relire (page 5 du rapport, mais en particulier l'état des lieux p. 7 ss), où l'on apprend, notamment :

- Un gain en efficacité en constante augmentation depuis 2013<sup>9</sup> (de 600 demandes APA on est passé à 1 678 en 2018)
- Les demandes sont mieux traitées
- 96% des dossiers traités suite à des dénonciations aboutissent à une infraction.

De plus, depuis 2013, soit en six ans, le Département a été saisi de 3 dénonciations émanant des communes, les 3 de la Ville de Genève. Toutes ces demandes ont été traitées.

---

<sup>9</sup> Date de la nouvelle pratique LDTR



Fort de ces arguments, la majorité de la commission n'a pas estimé qu'il était nécessaire de légiférer sur une problématique mineure, qui ne ferait qu'alourdir encore le processus administratif de l'Etat. Le Département du Territoire a mis en place des mesures qui aujourd'hui font leurs preuves et la commission du logement n'a pas voulu modifier la pratique pour répondre à des cas particuliers ou des volontés propres à certains magistrats communaux.

Pour toutes ces raisons, la majorité de la commission ne peut que vous recommander, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser ce PL 12564.

## **Projet de loi** **(12564-A)**

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

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

### **Art. 1 Modifications**

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. 45, al. 5 (nouvelle teneur)**

##### ***Qualité pour recourir***

<sup>5</sup> Ont la qualité pour recourir auprès du Tribunal administratif de première instance et de la chambre administrative de la Cour de justice contre les décisions prises en vertu de la présente loi les personnes visées à l'article 60 de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, ainsi que la commune du lieu de situation et les associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis 3 ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné.

### **Art. 2 Entrée en vigueur**

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



# APPLICATION DE LA LDTR ET TRAITEMENT DES INFRACTIONS

Commission du logement – 28 octobre 2019

Marie-Christine Dulong - Francesco Perrella



Département du Territoire  
Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF)

28/10/2019 - Page 1



1. La LDTR : principes et contexte
2. Constat et réforme des autorisation de construire
3. Actions relatives aux manquement à la loi au sens de la LDTR
4. Bilan du traitement des infractions



## 1 – LDTR : OBJECTIF

Maintenir un habitat existant répondant aux besoins prépondérants de la population en prévoyant principalement des restrictions à :

- la démolition
- la transformation/rénovation
- au changement d'affectation
- l'aliénation des appartements destinés à la location

28/10/2019 - Page 3



## CHAMP D'APPLICATION ET ASSUJETTISSEMENT

### Champ d'application



Les maisons d'habitation de plus d'un logement situés dans les zones de construction prévues par l'article 19 de la loi d'application fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT – L 1 30) soit : de la 1<sup>ère</sup> à la 4<sup>ème</sup> zone, les zones industrielles et artisanales, la zone ferroviaire, la zone aéroportuaire, les zone d'activités mixtes ou les 4 premières zones de développement (ZD).

### Ne sont pas assujettis

- Les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement,
- Les villas en 5<sup>ème</sup> zone comportant un ou plusieurs logements,
- Les logements en zone agricole

28/10/2019 - Page 4



## CHAMP D'APPLICATION ET ASSUJETTISSEMENT

### La LDTR soumet à autorisation:

- Les travaux de rénovation et de transformation, soit la modification de la destination ou de la distribution intérieure de tout ou partie de l'immeuble/du logement, la création de logements dans un immeuble existant, la création d'installations nouvelles ou l'amélioration du confort existant.

**Attention** : les travaux d'entretien ne sont pas soumis à autorisation (à l'exception des travaux d'entretien différés);

### La LDTR prohibe, sauf octroi d'une dérogation :

- Tout changement d'affectation relatif au logement.

28/10/2019 - Page 5



## CONSTATS AYANT CONDUIT A LA REFORME DU TRAITEMENT DES APA

- Trop de travaux de rénovation effectués sans autorisation de construire car processus trop complexe et lent ;
- Augmentations illicites des loyers consécutifs à des travaux de rénovation/transformation non autorisés.



Le Département a mis en place des mesures préventives: **réforme du processus de traitement des APA**

28/10/2019 - Page 6



## RÉFORME DU PROCESSUS APA APPLIQUÉE AUX TRAVAUX SOUMIS À LA LDTR

- Pourquoi?** Encourager le dépôt de demandes d'autorisation de construire (conformité LDTR)  
Eviter les hausses illicites de loyers
- Pour qui?** Tous les propriétaires et leur représentants
- Où?** Zones de construction 1 à 4, habitation de plus d'un seul logement,
- Comment?** Simplification et accélération du traitement des demandes (moins de 30 jours dans la plupart des cas)
- Quand?** Depuis 2013

28/10/2019 - Page 7



## 2 - RÉFORME DU PROCESSUS APA

Depuis 2013 : simplification et accélération de la procédure de traitement des APA

- Incitation au dépôt de dossiers par une démarche facilitée
- Gain d'efficacité > + de dossiers traités
- Gain de temps et de ressources

Depuis 2018 : numérisation des APA (APA-Démat)

Nombre d'APA traitées par la LDTR	
2013	env 600
2017	1'135
2018	1'678
30.09.2019	1'565



**Hausse constante**

28/10/2019 - Page 8



### 3 – MANQUEMENTS À LA LDTR - INFRACTIONS

#### Définition :

Une infraction est un manquement à la loi et à son règlement d'application.

#### Actions préalables

- Contrôle,
- Surveillance

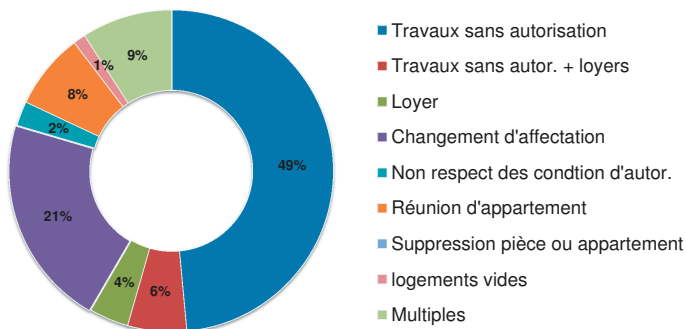
#### En cas d'infraction

- Instruction du dossier
- Décision : Mesure : remise en état / régularisation  
Sanction : amende

28/10/2019 - Page 9



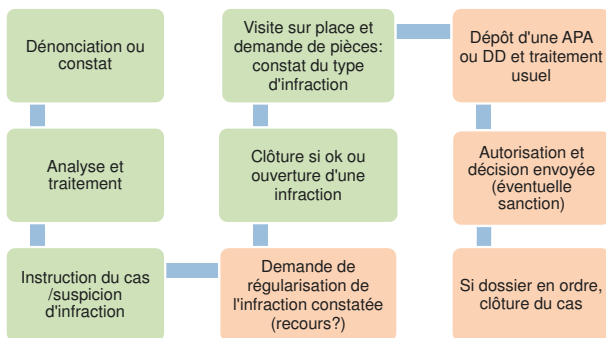
### 3 - TYPES D'INFRACTIONS À LA LDTR (CHIFFRES AU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019)



28/10/2019 - Page 10



## 3 - Traitement d'une infraction



Toute décision peut faire l'objet d'un recours au TAPI

28/10/2019 - Page 11



## 3 -TRAITEMENT DES INFRACTIONS LDTR

Suivi amélioré depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

### Objectif:

- Remettre sur le marché locatif des logements qui en auraient été soustraits
- Veiller à ce que les conditions de location soient respectées

Nombre d'infractions en cours de traitement	
2018	281
2019	332
Nombre de mesures et sanctions	
2019	30

28/10/2019 - Page 12





## **PREMIER BILAN FAVORABLE**

### **a) Nette augmentation du nombre de requête en autorisation de construire APA**

Respect de la loi accru, responsabilisation – **diminution du nombre potentiel d'infractions**

### **b) Meilleur traitement des infractions**

Augmentation du périmètre d'action de contrôle

### **c) Communication auprès des acteurs de l'immobilier**

Sensibilisation et responsabilisation

28/10/2019 - Page 13

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

*Date de dépôt : 4 février 2020*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### **Rapport de M. Pierre Bayenet**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Ce projet de loi émanant d'Ensemble à Gauche vise à corriger une incohérence législative qui entrave la possibilité pour les communes genevoises de défendre pleinement leur point de vue lorsque sont prises des décisions relatives à la modification de l'affectation des logements sis sur leurs territoires.

Alors que dans la plupart des cantons suisses la délivrance des autorisations relatives au droit des constructions et à l'affectation des bâtiments est du ressort des communes, la participation des municipalités genevoises à ces processus est réduite à sa portion congrue.

La Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) accorde aux communes genevoises un simple droit de préavis durant la procédure de délivrance de l'autorisation de construire (art. 3 al. 3 LCI). Puis, une fois l'autorisation de construire délivrée, la commune du lieu de situation peut former un recours. Ceci confère à la commune du lieu de situation la qualité de partie, au même titre que le propriétaire. Les communes peuvent ainsi s'assurer du respect, sur leur territoire, des règles relatives aux zones constructibles, par exemple en termes de densité du bâti, de nombre de places de stationnement, ou de distances minimales. Leur intervention s'apparente plus à celle d'un tiers touché par la procédure qu'à celle d'une autorité.

Les compétences des communes genevoises sont encore plus restreintes s'agissant de l'application de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR). Rappelons que cette loi joue un rôle fondamental dans la préservation du parc locatif genevois, puisqu'elle limite le changement d'affectation des maisons d'habitation (empêchant notamment leur transformation en locaux commerciaux plus lucratifs), encourage les travaux d'entretien et de rénovations raisonnables, limite la spéculation sur les locaux d'habitation destinés à la location, et autorise l'expropriation

temporaire de l'usage des appartements laissés vides sans motif légitime. La LDTR permet encore au département d'ordonner des travaux indispensables lorsque le propriétaire n'y procède pas spontanément.

L'article 40 LDTR renvoie aux articles 2 à 4 LCI, ce qui autorisent les communes à émettre un préavis sur toutes les demandes d'autorisation. En revanche, le droit de recours prévu par l'art. 45 LDTR exclu les communes !

C'est à cette incohérence que ce PL d'Ensemble à Gauche veut remédier.

Alors qu'une commune a le droit de recourir pour s'assurer du respect des règles de construction, elle n'a actuellement pas de droit de recourir pour s'assurer du respect des règles relatives aux rénovations ou aux modifications de l'affectation des locaux d'habitations. Cette exclusion n'a aucun sens, et empêche les communes de faire valoir leurs positions dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Cette restriction empêche également les communes d'exiger qu'une décision soit prise par le département sur des dénonciations. C'est d'ailleurs ce qui a suscité le dépôt de ce projet de loi : seules les autorités qui disposent d'un moyen de droit contre une décision ont la qualité de partie à la procédure administrative qui y conduit (art. 7 Loi sur la procédure administrative, LPA). Ainsi donc, si une commune estime qu'un immeuble d'habitation situé sur son territoire fait l'objet d'un changement d'affectation par une location régulière via une plateforme numérique du type Airbnb, elle pourra adresser une dénonciation au département, mais ne pourra pas exiger qu'une décision soit prise, ne sera pas informée du contenu d'une éventuelle décision, et ne disposera pas du moyen d'attaquer cette décision par la voie judiciaire, pour fournir au juge des éléments qui lui permettrait peut-être d'opter pour un point de vue différent de celui du département.

Le présent projet de loi vise à mettre enfin un terme à la défiance avec laquelle l'Etat traite les communes en la matière. C'est par une collaboration plus soutenue entre les autorités communales et cantonales que les intérêts de la population genevoise seront le mieux défendus. Or, cette collaboration implique que les communes se voient reconnaître la qualité de partie, ce qui implique à son tour qu'elles se voient reconnaître la qualité pour recourir contre les décisions du département.

Nous vous prions donc de soutenir le PL 12564.

*Date de dépôt : 4 février 2020*

## RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

### **Rapport de M<sup>me</sup> Caroline Marti**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La volonté des auteur-trice-s de ce projet de loi est simple, octroyer la qualité pour recourir contre des décision prise en vertu de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) à la commune du lieu de situation en plus des associations tel que prévu par l'article 45, al. 5 actuel.

Selon la LDTR, les démolitions, transformations, rénovations, changements d'affectation et ventes d'appartements par exemple sont soumis à dérogations ou autorisation, donc à décision du département de territoire. Ce sont ces décisions qui sont soumises à recours.

Or les enjeux d'une bonne application de ces dispositions sont absolument essentiels à plus d'un titre et revête d'un intérêt public évident. En effet, les interdictions sous réserve de dérogation, respectivement les restrictions pour la démolition, la transformation et la rénovation d'immeubles sont autant de barrières au risque de gentrification que connaissent de nombreuses villes. C'est à cette condition que nous pourrions éviter par exemple la création de grands lofts aux loyers exorbitants et la rénovation de logements modestes mais bien situés pour en faire des biens de luxe et ainsi assurer une certaine mixité dans les quartiers urbains. Le plafonnement des loyers après travaux poursuit le même but.

Quant à l'interdiction, sous réserve de dérogation, du changement d'affectation d'un logement, de même que le régime d'autorisation qui prévaut pour la vente d'appartements locatifs, ces dispositifs visent à maintenir un parc de logements, respectivement un parc locatif qui répondent aux intérêts prépondérants de la population.

A l'heure où Genève vie une pénurie du logement qui entraîne une hausse importante et constante des loyers, à l'heure où notre ville n'échappe pas au phénomène de gentrification qui touchent les grandes agglomérations, à l'heure où les logements sont mis en location par centaines sur les

plateformes en ligne, il est essentiel que les normes de la LDTR soient appliquées au plus stricte. Et pour y veiller, mieux vaut une paire d'yeux supplémentaires. C'est ce que demande ce projet de loi ; simplement s'assurer que la loi est respectée et bien appliquée. D'ailleurs les communes ont accueilli très favorablement l'attribution de cette nouvelle compétence, comme le démontre la prise de position de l'association des communes genevoises en faveur de ce projet de loi.

Pour les raisons évoquées dans ce rapport, la minorité de la commission du logement vous recommande d'accepter ce projet de loi.