

Date de dépôt : 15 avril 2020

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Alberto Velasco, Olivier Baud, Léna Strasser, Salima Moyard, Nicole Valiquier Grecuccio, Salika Wenger, Xhevrie Osmani, Jocelyne Haller, Christian Zaugg, Pierre Bayenet, Jean Batou, Jean Burgermeister, Pierre Vanek 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 des chantiers habités qui respectent les locataires)

Rapport de majorité de M. André Python (page 1)

Rapport de minorité de M. Alberto Velasco (page 24)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. André Python

Mesdames et

Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi en question lors de ses séances des 25 novembre et 9 décembre 2019 ainsi que des 20 et 27 janvier et des 3 et 17 février 2020, sous la présidence de M. Cyril Aellen. La commission du logement a été assistée par M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique, SGGC.

Ont assisté à la commission :

- M. Francesco Perrella, directeur, direction immobilière, OCLPF ;
- M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale, OCLPF ;

- M^{me} Marie-Hélène Koch-Binder, directrice, direction administrative, OCLPF ;
- M. Roland Minghetti, directeur, direction de l'inspection de la construction, OAC.

Les procès-verbaux de séance ont été rédigés par M. Emile Branca et M. Nicolas Gasbarro.

Présentation du PL 12592 par M. Alberto Velasco

M. Velasco déclare que ce projet de loi concerne la question des chantiers sur des immeubles habités. Tout le monde sait que, quand il y a des chantiers, la vie des locataires est très pénible, notamment par leur longue durée.

Bien souvent dans la pratique, il a été constaté que les locataires ne sont même pas informés, au préalable, du début et de la fin de chantier, et ne savent pas s'il y aura une modification des loyers après travaux.

Il explique avoir subi dans son immeuble deux chantiers. Le premier était très difficile. Le deuxième, quant à lui, a été négocié comme il faut.

Par exemple, le week-end, les locataires ont exigé que les escaliers soient nettoyés, et il y a eu une obligation d'annonce aux locataires des heures où les ouvriers viennent travailler dans les logements.

Ce projet de loi stipule plusieurs critères à mettre en place, au moment où le propriétaire décide de faire des travaux.

Un député PLR partage évidemment l'idée que, quand on est dans un immeuble et qu'il y a des travaux, ce n'est pas la partie la plus agréable du temps d'occupation des habitants dudit immeuble.

Toutefois, quand on rénove, le but est d'apporter une meilleure qualité de vie aux locataires. Il se demande si, avec l'ajout de contraintes, on risque de se retrouver dans la situation où certains propriétaires ne rénovent pas. La résultante est qu'il y aura des logements qui resteront insalubres de manière plus importante.

S'agissant du délai de 30 jours donné aux locataires pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles, ainsi que de la séance d'information durant laquelle le propriétaire se déterminera sur les observations et suggestions éventuelles qui lui auront été communiquées, il se demande ce qui se passe si le propriétaire, par hypothèse, dit qu'il a bien entendu les remarques des locataires, mais qu'il ne peut rien y faire et qu'il continuera le projet initial.

Il trouve que l'obligation d'informations aux locataires est une proposition justifiée, et qu'aujourd'hui déjà c'est ce qui se passe la plupart du temps.

En revanche, le délai de 30 jours, comme stipulé dans le projet de loi, risque de faire perdre potentiellement 30 jours de travaux.

S'agissant de l'art. 43B LDTR (nouvelle teneur) qui stipule, en outre, que le propriétaire « [...] veille à garantir des plages horaires durant lesquels les travaux n'ont pas lieu, de 18h à 9h et de 12h à 14h », cela fait fi totalement des CCT dans les milieux de la construction prévoyant que les ouvriers doivent commencer à travailler à 7h.

Par ailleurs, la pause de midi selon les CCT se fait de 12h à 13h. Autrement dit, si on perd 3h de travail par jour, il explique qu'il y aura un temps de rallonge énorme sur les travaux. La résultante est que les nuisances vont par conséquent s'étaler sur une bien plus grande période.

Le président souhaite attirer l'attention sur le fait qu'il existe déjà des art. 43 et 43A LDTR. L'art. 43 LDTR stipule les éléments suivants :

Art. 43 LDTR Consultation des locataires

¹ Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles.

² Le département veille que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux.

³ En cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation prévue à l'alinéa 1 du présent article, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. L'article 44 de la présente loi (sanctions et mesures) est réservé.

Plusieurs questions se posent notamment sur la durée des travaux et sur l'horaire et l'emploi des ouvriers. Ce qui nécessite des auditions.

L'audition du DT est donc approuvée.

L'audition de l'ASCLOCA est donc approuvée.

L'audition de la FMB est donc approuvée.

L'audition de l'USPI est donc approuvée.

L'audition de l'Unia est donc approuvée.

Audition de M. Roland Minghetti, directeur de la direction de l'inspectorat de la construction

M. Minghetti indique que l'OCLPF et l'OAC ont analysé le PL 12592 qui vise à modifier les dispositions générales de la LDTR, afin de protéger les locataires des nuisances des chantiers. Dans le cadre de l'exposé des motifs, les auteurs allèguent que ni le droit du bail ni la LDTR ne protègent efficacement les locataires des nuisances découlant des chantiers. Il explique que selon l'OCLPF et l'OAC cette allégation est inexacte.

En effet, l'art. 260 du code des obligations (ci-après : CO) a précisément pour objectif de donner un cadre juridique aux droits et obligations du bailleur et des locataires en cas de travaux d'importance. L'art. 260 al. 2 CO stipule que « *Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire ; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées* ». Selon la doctrine juridique, cet article impose les obligations suivantes au bailleur :

- informations aux locataires par le bailleur à l'avance sur la nature, l'ampleur, la durée et les modalités des travaux (p. ex. le planning) ;
- organisation des travaux de façon à ce qu'ils génèrent le moins de nuisances possible.

M. Minghetti déclare qu'il faut ainsi retenir que, contrairement à ce qu'allèguent les auteurs du projet de loi, le CO régleme, depuis de nombreuses années, la problématique des nuisances causées par les chantiers.

En conclusion, l'OCLPF et l'OAC concluent que les dispositions actuelles assurent la protection des locataires et donnent à ces derniers les moyens juridiques d'agir pour défendre leurs intérêts devant les juridictions compétentes.

En outre, il mentionne que ni le SABRA, ni l'OCLPF, ni l'OAC ne disposeraient de ressources nécessaires pour la mise en œuvre de ce projet de loi.

Audition de l'ASLOCA

Position de M^{me} Carole-Anne Kast, vice-président de l'ASLOCA-Genève et M^e Chirstian Dandrès, M^e Damien Chervaz et M^e Orlane Verasano de l'ASLOCA-Genève

M^e Dandrès explique que c'est un projet de loi qui a été élaboré conjointement avec les associations de locataires du Lignon, de la gare des Eaux-Vives et Champel.

Il y a eu des travaux de rénovation très importants sur des immeubles situés dans les lieux précités.

Dans la LDTR actuelle, il y a un certain nombre de dispositions qui prévoient des devoirs d'annonce du propriétaire vis-à-vis des locataires. Cela se concrétise par un courrier qui est adressé aux locataires dans le cadre de l'autorisation de construire.

Ce courrier avertit les locataires que des travaux vont être opérés et il est également mentionné le loyer qui va être demandé par la suite. Il déclare que mis à part ces éléments, il n'y a pas grand-chose d'autre.

En pratique, lorsqu'il y a des locataires qui vivent dans des chantiers, la situation peut être très complexe pour ceux-ci.

En outre, la protection du droit du bail n'est pas opérante.

L'idée de ce projet de loi est donc d'aller un peu plus loin en stipulant un devoir d'annonce plus précis, et de mettre en œuvre des séances d'information aux locataires, afin que ceux-ci puissent poser des questions très concrètes et pratiques.

En outre, un calendrier précis des travaux devrait être fait. Par ailleurs, le projet de loi vise également à instaurer des personnes de contact.

Lorsque les locataires sont confrontés à des problèmes concrets, ils doivent pouvoir contacter des personnes qui connaissent les chantiers.

Ces personnes doivent pouvoir répondre aux divers problèmes qui peuvent survenir sur un chantier.

Le projet de loi vise aussi à instaurer un mécanisme de concertation en amont du chantier avec les locataires.

Une personne âgée qui habite au 7^e étage et qui n'a plus accès à l'ascenseur à cause des travaux doit pouvoir être aidée.

Le but de ce projet de loi est réellement de faire en sorte que le chantier se passe bien pour les locataires et également pour les personnes qui mènent le chantier.

Enfin, il y a des mesures plus précises, comme des plages horaires où la tranquillité doit être maintenue, des aspects de salubrité et de sécurité.

Finalement, il y a également la dimension de l'efficacité qui doit être mise en avant. Aujourd'hui, lorsque le chantier dérape réellement, le DT est souvent assez impuissant.

L'idée de ce projet de loi est que l'Etat puisse intervenir directement lorsqu'une action devient urgente et nécessaire.

Résumé des questions posées

Il en ressort que les travaux bruyants devraient s'effectuer en dehors de certaines heures (07h00-09h00, 12h00-14h00).

Cela aurait pour conséquence le blocage du chantier pendant plusieurs heures.

M^e Dandrès indique qu'il ne verrait pas réellement d'inconvénient à ce que la commission modifie le projet de loi, afin de préciser le texte en indiquant que ce sont les travaux « bruyants » qui doivent être interrompus durant certaines tranches horaires.

Il prend exemple sur certains chantiers dans lesquels, durant des tranches horaires sensibles, il y avait des ouvriers qui travaillaient carrément dans les appartements, ce qui n'est pas supportable pour les habitants.

En revanche, les travaux comme des mesures ou du déplacement de matériel, qui ne détériorent pas la vie des habitants, peuvent être faits durant ces tranches horaires.

Audition de M. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève et de l'APCG

M. Angelozzi déclare que l'USPI Genève est défavorable à ce projet de loi dans la mesure où ils estiment que certaines mesures qui sont proposées par ce PL sont disproportionnées et que d'autres mesures sont inutiles.

L'inutilité provient du fait que certaines mesures du PL s'ajoutent à des dispositions qui existent déjà dans la loi.

D'autre part, les mesures proposées viennent rigidifier encore plus la LDTR. Tout d'abord, il rappelle que la LDTR actuelle prévoit déjà une procédure de consultation des locataires. Il lit l'art. 43 LDTR qui stipule la chose suivante :

Art. 43 Consultation des locataires

¹ Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles.

² Le département veille que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux.

³ *En cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation prévue à l'alinéa 1 du présent article, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. L'article 44 de la présente loi (sanctions et mesures) est réservé.*

M. Angelozzi explique que, par renvoi de la LDTR (art. 44), la LCI s'applique, LCI qui prévoit des sanctions administratives en cas de non-respect de l'art. 43 LDTR. La sanction peut aller d'une suspension des travaux jusqu'à une amende de 150 000 francs.

M. Angelozzi prend les éléments nouveaux du PL qui s'ajouteraient à ce qui existe déjà. Il est stipulé dans le projet de loi à l'art. 43 al. 1 LDTR (nouvelle teneur) que « *[l]e propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi, au plus tard au moment de déposer la demande d'autorisation* ».

Il explique que c'est déjà ce qui se fait actuellement. Cette précision est donc superflue.

M. Angelozzi lit la suite de l'art. 43 al. 1 LDTR (nouvelle teneur) où il est écrit que le propriétaire « *indique les dates envisagées de début et de fin de chantier et les phases de celui-ci* ».

Il explique que les dates envisagées de début et de fin de chantier sont déjà affichées aujourd'hui dans les allées des immeubles une fois qu'elles sont connues, soit généralement quand l'autorisation de construire est délivrée ou lorsqu'elle est sur le point de l'être. Indiquer ces dates dans le courrier aux locataires avant même l'octroi de l'autorisation de construire n'est pas possible, car le propriétaire ne saura pas combien de temps prendra l'instruction du dossier par les différents services de l'Etat qui sont nombreux.

Par ailleurs, il y a d'éventuels recours qui peuvent s'ajouter. Il déclare que ce n'est pas le bon timing qui est stipulé par ce projet de loi.

M. Angelozzi lit la suite de l'art. 43 al. 1 LDTR (nouvelle teneur) où il est écrit que le propriétaire « *est également tenu de décrire le plus précisément possible la nature des travaux et les mesures envisagées pour atténuer les nuisances qui en résultent pour les habitants* ».

Il explique que cette description se fait déjà actuellement par le propriétaire, mais au moment de l'autorisation de construire et pas avant.

M. Angelozzi lit la suite de l'art. 43 al. 1 LDTR (nouvelle teneur) où il est écrit que « *[l]e propriétaire organise, sauf circonstances exceptionnelles,*

une séance d'information durant laquelle il se déterminera sur les observations et suggestions éventuelles qui lui auront été communiquées ».

Il informe qu'il y a déjà des séances d'informations qui sont tenues actuellement lorsque le chantier prévoit des travaux qui ont une certaine envergure. Il a fait le constat que, mis à part pour de gros chantiers, ces séances sont peu fréquentées. Une inscription formelle dans la loi est par conséquent trop rigide.

Il ne faut pas oublier que ces séances ajoutent des frais supplémentaires. Une certaine souplesse est par conséquent souhaitable. C'est également dans l'intérêt du propriétaire d'organiser ces séances lors de gros travaux, afin d'éviter des contestations ultérieures par les locataires. Dans ce cadre, le propriétaire est le mieux à même de savoir quand une séance est nécessaire en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux.

M. Angelozzi lit l'art. 43A al. 1 LDTR introduit par le projet de loi stipulant la chose suivante : *« Pendant toute la durée du chantier, le propriétaire informe par écrit les locataires de l'évolution des travaux et du calendrier de ceux-ci. A minima, il affichera le calendrier dans les espaces communs des habitations et le tiendra à jour ».* Il explique que cela ne pose pas de problème, car l'affichage du calendrier dans les espaces communs se fait déjà aujourd'hui.

M. Angelozzi lit l'art. 43A al. 2 LDTR introduit par le projet de loi stipulant la chose suivante : *« Le propriétaire désigne aux locataires une personne de contact apte à renseigner ces derniers concernant le déroulement du chantier.*

Pour les immeubles de plus de 10 logements, il est tenu de recourir aux services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage qui identifie les contraintes et les attentes des locataires durant le chantier et garantit la prise en considération de celles-ci par le maître d'ouvrage durant tous les travaux. »

Il déclare qu'il y a toujours une personne de contact. Cette personne de contact est le professionnel qui mène le projet dans la régie. S'agissant de la deuxième phrase, les auditionnés ne comprennent pas forcément l'utilité de la proposition.

Il déclare que cette formulation est rigide et va entraîner des coûts supplémentaires. En outre, en rigidifiant encore plus la LDTR, il y a le risque que les propriétaires ne soient plus du tout incités à mener des travaux de rénovation. Il faut garder une certaine souplesse.

M. Angelozzi lit l'art. 43B al. 1 LDTR introduit par le projet de loi stipulant la chose suivante : *« Lorsqu'un chantier se déroule dans un immeuble habité, le propriétaire veille à limiter au strict minimum les*

nuisances qui en découlent pour les locataires, afin de préserver leur cadre de vie et leur santé.

En particulier, il veille à garantir des plages horaires durant lesquels les travaux n'ont pas lieu, de 18h à 9h et de 12h à 14h. Il assure pendant toute la durée du chantier l'état de salubrité du bâtiment notamment en procédant à des nettoyages fréquents. Il assure durant tout le chantier la sécurité des personnes et des biens en identifiant les travailleurs qu'il autorise à accéder à l'immeuble pour les besoins du chantier. »

Aujourd'hui déjà, il y a un intérêt du propriétaire de faire en sorte que les locataires soient le moins dérangés par les travaux, afin d'éviter les éventuelles demandes de baisse de loyers. S'agissant des horaires des travaux, en mettant ce genre d'entraves comme stipulé, on risque de ne plus avoir aucune rénovation qui se fasse dans le canton.

M. Angelozzi déclare que pour toutes les raisons susmentionnées, les auditionnés sont défavorables à ce projet de loi.

Audition de M. Nicolas Rufener, secrétaire général (FMB)

M. Rufener remercie la commission de l'avoir sollicité. Il commence par rappeler que la FMB se compose de 18 associations professionnelles, environ 400 entreprises, 12 000 travailleurs et 1000 apprentis.

Il est important de préciser cela, car la FMB représente plus de 30 professions qui composent l'industrie de la construction. C'est d'autant plus important que l'écrasante majorité de ces entreprises est composée de petites entreprises, comprenant moins de 10 travailleurs.

Ces entreprises sont amenées à réaliser des travaux d'entretien et de rénovation. Il indique que ce sont des acteurs centraux de cette problématique et ce sont évidemment leurs travailleurs qui sont, en premier lieu, confrontés aux locataires et habitants lors de travaux en sites occupés. Il constate que malgré le fait que ces entreprises aient un rôle central, elles ne sont associées qu'extrêmement tardivement dans les processus constructifs.

En ce qui concerne les propositions de ce PL, M. Rufener observe une volonté de faire les choses en amont du processus avec les locataires.

Il relève que les entreprises ne sont pour la plupart pas encore connues à ce moment-là et que cela pourrait impliquer un certain nombre de complications supplémentaires.

Ces entreprises ont l'habitude de gérer ces nuisances et de les minimiser. Il explique que les nuisances peuvent être minimisées de différentes manières.

En effet, il est notamment possible de limiter ou de rallonger le temps d'intervention à l'envi. Les propositions de ce PL sont un peu rigides.

Il a été un peu surpris lorsqu'il a lu l'exposé des motifs. Il en ressort qu'il y a de « méchants propriétaires », notamment institutionnels, qui ne pensent qu'au rendement et, ce, sans penser aux locataires.

D'ailleurs, il n'est pas certain que l'ASLOCA ait un rôle fondamental à jouer dans le processus parlementaire.

Parmi ces nombreux propriétaires, il y a des fonds de pension soumis à des lois fédérales de rentabilité et de rendement. Il souligne que cette rentabilité est nécessaire pour assurer les retraites des pensionnés à un niveau satisfaisant.

Par ailleurs, il attire l'attention de la commission sur le fait que la LDTR représente une digue contre la rénovation du parc immobilier.

En effet, selon les statistiques, le canton de Genève rénove ses bâtiments deux fois moins vite que tous les autres cantons qui ne sont pas soumis à une loi similaire. Il considère que cette relation de cause à effet existe de façon évidente.

S'agissant du parc immobilier, il est insuffisamment rénové et largement moins bien entretenu que dans d'autres cantons. Il indique que la FMB partage ce constat. Cela étant, s'agissant des causes, il n'est pas entièrement d'accord avec les auteurs de ce PL.

Selon lui, les contraintes que subissent les propriétaires sont des freins à la rénovation et à l'entretien, que ce soit les contraintes en matière d'autorisations de construire, de contrôles de loyers, d'informations aux locataires, etc. Il constate que plus il existe d'exigences, plus le risque de contradictions est élevé.

En ce qui concerne la rénovation, il admet qu'il s'agit d'une nécessité. Toutefois, cette rénovation a un coût qui doit bien être assumé par quelqu'un. Il souligne que la rentabilisation de ces investissements est un véritable problème dans la situation actuelle, avec des loyers très bas.

L'urgence climatique aidant, l'assainissement énergétique des bâtiments doit s'opérer de plus en plus. Il pense que l'assainissement énergétique doit être appréhendé dans une optique globale.

Les rénovations, qui se font « petit à petit », fonctionnent relativement mal sous l'angle de l'assainissement énergétique. Il souligne que les contraintes incitent finalement les propriétaires à agir de la sorte.

Dans ce contexte, la procédure LDTR d'informations aux locataires a souvent été décrite comme particulièrement contraignante. La FMB n'a pas l'impression qu'elle apporte des avantages majeurs.

De plus, elle donne l'impression aux locataires qu'ils ont des droits en matière de travaux.

M. Rufener évoque le cas des travaux en sites occupés. Il indique qu'il s'agit d'une problématique complexe pour les entreprises amenées à intervenir. A cet égard, il relève que les activités de construction ont, de tout temps, été des sources de nuisance et personne ne le conteste. Les nuisances sont encore plus importantes dans les sites occupés. Il insiste sur le fait que les professionnels font le maximum pour diminuer ces désagréments.

L'une des manières de diminuer ces désagréments est d'accélérer les processus constructibles et de minimiser le temps d'intervention.

Il pense que cela permet également de proposer aux locataires des solutions de logements alternatifs.

Ce PL propose de densifier le nombre d'intervenants et la procédure. Il n'est pas du tout convaincu que cela apporte beaucoup en la matière.

De plus, il réitère que cette problématique n'est pas particulièrement préoccupante depuis quelques mois ou années. M. Rufener pense que le fait de laisser la possibilité aux locataires de faire part d'observations ou suggestions au propriétaire va renforcer l'idée que les locataires ont leurs mots à dire concernant ces travaux. Il considère que la situation devient contradictoire.

Il l'a vécu en tant que président d'une fondation immobilière. Un certain nombre de locataires se plaignait des conditions d'insalubrités dans lesquelles ils vivaient prétendument, et les médias leur donnaient beaucoup d'échos.

Il explique que, dès le moment où les travaux ont été planifiés, ces mêmes locataires, parfois défendus par les mêmes mandataires, ont indiqué que ces travaux étaient inutiles et que, finalement, la cuisine et les fenêtres ne posaient aucun problème.

Il indique que ces travaux auraient amené des augmentations des loyers et que cela peut donc s'expliquer ainsi.

L'intervention des locataires peut être problématique. Elle l'est d'autant plus que cette intervention sera individualisée par rapport à ce qu'un locataire subit à un moment donné et pas par rapport à une appréciation globale de l'immeuble.

En ce qui concerne les mesures de l'article 43B al. 1 (nouveau) LDTR, il comprend mal ce que ces solutions pourraient amener et comment elles

pourraient s'inscrire dans une réalité qui s'affranchit totalement de ces considérations, dans la mesure où il s'agit de la réalité des chantiers.

Il prend, par exemple, la plage horaire d'intervention prévue par cet article : 9h-12 et 14h-18h. Il souligne que cela représente donc seulement sept heures de travail pour des entreprises qui travaillent jusqu'à dix heures par jour. Il se demande qui va supporter ce manque à gagner pour les entreprises.

Il est important de limiter les nuisances pour les locataires, mais il serait également bien de limiter les nuisances pour les travailleurs. Il rappelle qu'il y a eu une canicule l'été dernier et que l'on va vers de plus en plus de canicules.

Il mentionne les solutions préconisées, notamment en matière de santé des travailleurs (p. ex. commencer le travail à 05h00). Il considère qu'en période de canicule, la protection des travailleurs n'est pas du tout soluble dans les solutions proposées par ce PL.

En ce qui concerne la fréquence du nettoyage, un chantier n'est pas comparable à un appartement dans lequel il est possible de simplement passer un aspirateur. Il explique qu'il faut démonter des installations de chantier pour pouvoir faire un nettoyage efficace et que cela prend un certain temps.

Les conséquences sur le planning seraient évidentes si les entreprises étaient amenées à nettoyer quotidiennement, voire hebdomadairement ; cela aurait également un certain coût.

La prise en considération des attentes des locataires en lien avec des travaux exigés légalement. Il évoque les changements de fenêtres, qui étaient obligatoires pour l'assainissement énergétique. Il y aura peut-être encore d'autres travaux à effectuer.

Cela étant, il voit mal comment le propriétaire pourra donner suite à cette exigence tout en se conformant à l'exigence légale d'assainissement énergétique.

Il constate également que l'article 43B al. 2 (nouveau) LDTR donne la possibilité au département d'imposer aux entreprises un certain nombre de règles, alors que les entreprises ne sont que les exécutantes et ne sont en relations contractuelles qu'avec le maître d'ouvrage qui les mandate.

Les entreprises ne sont pas bénéficiaires des autorisations de construire. Il voit mal comment cela peut s'inscrire dans le corpus législatif, car il y a un problème de systématicité, de respect du droit et de prévisibilité pour les entreprises. Il pense qu'en voulant proposer trop de contraintes, il est possible de se perdre et rater les objectifs.

En ce qui concerne l'identification des travailleurs autorisés à venir sur les chantiers, cela n'a strictement rien à voir. Il rappelle, à cet égard, que la question avait déjà été traitée et que cela pose un certain nombre de problèmes sous l'angle du respect des conditions de travail.

M. Rufener en vient à l'avant-dernière phrase de l'exposé des motifs : « [Ce projet de loi] repose également sur une consultation, notamment des professionnels ». Etant le représentant de l'écrasante majorité de ces professionnels, cette consultation n'est pas remontée jusqu'à la FMB. Il aurait bien aimé savoir quels sont les professionnels qui ont été consultés et quel a été leur discours.

Il annonce que la FMB est plutôt hostile à ce PL. En effet, la FMB considère que ce PL n'apporte pas vraiment de solutions et est plutôt une source d'entrave supplémentaire à la rénovation du parc immobilier.

Audition de M. Maxime Clivaz, secrétaire syndical d'Unia Genève

M. Clivaz indique que le syndicat Unia salue le fait que les locataires soient pris en considération lors des chantiers, car la tranquillité de ces personnes est importante. Il souligne que les locataires sont également des travailleurs, qui ont besoin de repos le midi et le soir.

Questions des députés

Un député PLR admet que l'on puisse partager le but de ce PL, car il est évident que les nuisances ne sont pas agréables lorsque l'on vit dans un immeuble en chantier.

Néanmoins, il ne pense pas que la diminution du temps de travail par jour des entreprises va réduire les nuisances, car cela n'aura pour effet que d'augmenter la durée totale des travaux. Il précise que les entreprises ne seront pas en mesure d'effectuer le même travail en moins de temps.

En ce sens, il souligne que les nuisances seront effectivement réduites durant la journée, tout en précisant qu'elles seront augmentées sur la durée totale des travaux.

Concernant les restrictions prévues par ce PL en termes d'horaires, elles ne coïncident pas avec les conventions collectives de travail (CCT) en vigueur dans le monde de la construction.

En effet, il indique que ces conventions prévoient que les ouvriers commencent le travail à 7h00 et que les pauses de midi durent une heure.

Il ne pense pas que les entreprises soient en mesure de déplacer des ouvriers d'un chantier à l'autre toutes les heures. Il relève que si cela devait

être le cas, cela engendrerait d'autres problématiques de transport et d'organisation.

S'agissant de la première question, M. Clivaz indique qu'il est mathématiquement possible que cela allonge les nuisances sur la durée totale des travaux.

Toutefois, il relève que les nuisances seront placées à des moments plus adéquats et seront, ainsi, moins considérées comme des nuisances.

En ce qui concerne la réalité du terrain et les CCT, M. Clivaz attire l'attention des députés sur le fait que, tant la CCT du secteur de la construction que la CCT du second œuvre prévoient une certaine flexibilité d'horaires.

En effet, il indique qu'il est possible d'instaurer des horaires variables et de compenser les horaires d'une semaine à l'autre.

De plus, M. Clivaz pense qu'il est rare qu'une entreprise n'ait qu'un seul chantier en cours. En général, les ouvriers travaillent à un endroit le matin et se rendent dans un autre chantier l'après-midi.

Un député Ve demande s'il n'y a pas un risque, avec la réduction des horaires, que les employés et travailleurs se retrouvent avec un temps partiel non désiré. Il demande s'il y aurait une annualisation du temps de travail.

M. Clivaz répond que l'annualisation du temps de travail est déjà en vigueur.

En effet, il explique que les entreprises annualisent le temps de travail pour organiser leurs chantiers. En ce sens, M. Clivaz indique que ce risque n'est pas nouveau.

Un député Ve demande si ce PL n'accentuerait pas ce risque. Il informe M. Clivaz du fait qu'il exerce lui-même un métier manuel et il explique que, dans cette catégorie de métiers, les travailleurs ont l'habitude de commencer à 7h00. Il ajoute qu'il serait compliqué pour les ouvriers de reprendre un chantier ailleurs l'après-midi, étant donné qu'une pause de deux heures leur est imposée.

Ces entreprises verraient leurs horaires modifiés et se retrouveraient ainsi avec des heures complètes durant lesquelles elles ne pourraient plus travailler. Il demande à M. Clivaz ce qu'il en pense en termes d'organisation.

M. Clivaz pense qu'il s'agit toujours d'une question d'organisation de travail, car les entreprises n'ont pas que des chantiers qui causent des nuisances aux locataires. Il n'a pas connaissance d'une entreprise qui n'aurait qu'un seul chantier en cours.

Le député connaît personnellement, dans le second œuvre, des équipes de deux ou trois personnes (p. ex. cuisinistes, installateurs sanitaires, etc.).

Malgré le fait qu'il existe de grands groupes, il indique que lorsqu'il s'agit de rénover un appartement, il est souvent fait appel à des petites équipes, notamment pour changer une vanne afin de gagner en efficacité énergétique.

M. Clivaz indique que ces petites équipes disposent également de plusieurs chantiers. En ce sens, il considère que les sociétés bénéficient d'une certaine flexibilité pour placer les équipes.

En conclusion, cela signifie que toutes les petites entreprises actives dans le second œuvre ne pourraient plus travailler, en dehors des horaires prévus par ce PL, dans des chantiers habités. Il demande si cela ne pose pas de problèmes au syndicat.

M. Clivaz répond que cela ne semble pas problématique, car il s'agit d'une question d'organisation. De plus, il réitère que ces entreprises ont également des travaux à effectuer qui ne provoquent pas de nuisances.

Un député comprend l'idée de ce PL, qui est de préserver les locataires. Toutefois, il considère que la plage horaire prévue par ce PL impose la semaine de 35 heures sur les chantiers. Il a des connaissances dans le domaine et pense qu'il serait inimaginable de présenter cela à des entrepreneurs ou petits artisans. Il demande à M. Clivaz ce qu'il pense de la semaine à 35h dans le domaine du bâtiment.

M. Clivaz réitère qu'il n'y a pas que le travail sur le chantier. Il indique qu'il y a également le dépôt, le transport de matériel et la préparation qui sont à prendre en compte. De plus, M. Clivaz relève que l'expérience sur le chantier montre qu'il y a des « temps morts ». En ce sens, il considère qu'il est possible, en répartissant mieux le travail, d'avoir ces « temps morts » à d'autres moments qu'en milieu de matinée.

Le député comprend qu'en l'occurrence, il s'agirait de créer des « temps morts » jusqu'à 9h00, puis entre 12h00 et 14h00. Il pense que c'est complètement contre-productif en termes de rapidité et d'organisation d'un chantier.

Conclusions

Suite aux différentes auditions et discussions, la majorité de la commission a constaté :

- que les informations données aux locataires existaient déjà ;
- que les dispositions actuelles sont suffisantes ;

- que les articles 43 al. 1 et 43A du PL ont une nouvelle teneur et qu'une partie de ce qui est indiqué dans ce PL figure dans la LDTR.

Vote

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 12592 :

Oui :	4 (1 EAG, 3 S)
Non :	9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	2 (2 Ve)

L'entrée en matière est refusée.

La majorité de la commission a refusé ce projet de loi et je vous prie de bien vouloir faire de même.

Projet de loi (12592-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 des chantiers habités qui respectent les locataires)

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. 43, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi, au plus tard au moment de déposer la demande d'autorisation. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il indique les dates envisagées de début et de fin de chantier et les phases de celui-ci. Il est également tenu de décrire le plus précisément possible la nature des travaux et les mesures envisagées pour atténuer les nuisances qui en résultent pour les habitants. Un délai de 30 jours au moins est imparti à ces derniers pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles. Le propriétaire organise, sauf circonstances exceptionnelles, une séance d'information durant laquelle il se déterminera sur les observations et suggestions éventuelles qui lui auront été communiquées.

Art. 43A Information des locataires durant le chantier (nouveau, l'actuel art. 43A devenant l'art. 43C)

¹ Pendant toute la durée du chantier, le propriétaire informe par écrit les locataires de l'évolution des travaux et du calendrier de ceux-ci. A minima, il affichera le calendrier dans les espaces communs des habitations et le tiendra à jour.

² Le propriétaire désigne aux locataires une personne de contact apte à renseigner ces derniers concernant le déroulement du chantier. Pour les immeubles de plus de 10 logements, il est tenu de recourir aux services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage qui identifie les contraintes et les attentes des locataires durant le chantier et garantit la prise en considération de celles-ci par le maître d'ouvrage durant tous les travaux.

Art. 43B Suivi du chantier (nouveau)

¹ Lorsqu'un chantier se déroule dans un immeuble habité, le propriétaire veille à limiter au strict minimum les nuisances qui en découlent pour les locataires, afin de préserver leur cadre de vie et leur santé. En particulier, il veille à garantir des plages horaires durant lesquelles les travaux n'ont pas lieu, de 18h à 9h et de 12h à 14h. Il assure pendant toute la durée du chantier l'état de salubrité du bâtiment notamment en procédant à des nettoyages fréquents. Il assure durant tout le chantier la sécurité des personnes et des biens en identifiant les travailleurs qu'il autorise à accéder à l'immeuble pour les besoins du chantier.

² Le Conseil d'Etat précise, par voie réglementaire, les principes qui, en sus de ces trois règles, permettent de garantir l'objectif visé à l'alinéa 1. Il s'inspire des meilleures pratiques en matière de gestion et de suivi de chantiers.

³ En cas de violation des règles de suivi du chantier, le département peut en imposer le respect directement auprès des entreprises œuvrant sur le chantier et mettre en place les mesures aux frais du propriétaire.

Art. 2 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.



Commission du logement
Secrétariat général du Grand Conseil
Monsieur Cyril AELLEN, Président
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 13 mars 2020
PIZ.3.1.SIPA-20

Prise de position de l'USPI Genève relative au PL 12592 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 des chantiers habités qui respectent les locataires)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Faisant suite à l'audition de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) par votre commission, le lundi 27 janvier 2020, vous trouverez ci-dessous la synthèse de notre prise de position sur le PL 12592 (Pour des chantiers habités qui respectent les locataires).

L'USPI Genève est une association, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière. Nos membres gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, avec environ 150'000 objets sous gestion, plus de 1'600 employés et 3'600 concierges.

Nous vous remercions de nous avoir sollicités pour une audition au sujet du PL 12592 modifiant la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) visant à accentuer la législation relative à l'information des locataires durant les chantiers de rénovation des immeubles, ainsi que le suivi des chantiers.

L'USPI Genève appelle à rejeter ce projet de loi dans son ensemble dans la mesure où il apparaît totalement disproportionné pour certaines mesures et inutiles pour d'autres car s'ajoutant à une législation déjà existante en la matière.

Il est tout d'abord rappelé que la LDTR actuelle prévoit déjà une procédure de consultation des locataires. Selon l'art. 43 LDTR (nous mettons en gras) :

« **1 le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles.**

² Le département **veille** que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux.

³ En cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation prévue à l'alinéa 1, le département peut **refuser** la délivrance de l'autorisation requise. »

Enfin, la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), par renvoi de l'art. 44 LDTR, prévoit des sanctions administratives en cas de non-respect de l'art. 43 LDTR précité, allant de la suspension des travaux jusqu'à une amende de CHF 150'000.

Dans la pratique, les propriétaires procèdent déjà à un processus d'information et de consultation des locataires, dont les justificatifs doivent être obligatoirement joints au dossier lors du dépôt de la demande de l'autorisation de construire, sans quoi cette dernière n'est simplement pas octroyée.

Il est ainsi important de rappeler que la loi actuelle prévoit déjà une procédure d'information et de consultation obligatoire des locataires, un contrôle de l'Etat du respect de ces obligations, ainsi qu'un contrôle des loyers après travaux et des sanctions en cas de violation, ce que ne permet pas d'appréhender le PL 12592, qui laisse penser qu'il n'y a à ce jour aucune règle contraignante en la matière.

Commentaire du PL 12592 article par article

Nous soulignons ci-dessous les éléments nouveaux du PL 12592 par rapport à la loi actuelle.

Art. 43 al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi, au plus tard au moment de déposer la demande d'autorisation. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il indique les dates envisagées de début et de fin de chantier et les phases de celui-ci. Il est également tenu de décrire le plus précisément possible la nature des travaux et les mesures envisagées pour atténuer les nuisances qui en résultent pour les habitants. Un délai de 30 jours au moins est imparti à ces derniers pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles. Le propriétaire organise, sauf circonstances exceptionnelles, une séance d'information durant laquelle il se déterminera sur les observations et suggestions éventuelles qui lui auront été communiquées.

i) « au plus tard au moment de déposer la demande d'autorisation. »

C'est déjà ce qui se fait actuellement. Lors du dépôt du dossier d'autorisation de construire, le Service LDTR exige déjà que les divers justificatifs d'information et de consultation des locataires soient joints au dossier, sans quoi l'autorisation de construire n'est pas octroyée. C'est donc une condition préalable à l'octroi de l'autorisation de construire. Cette précision nous apparaît donc inutile, mais nous ne nous y opposons formellement pas, dans la mesure où c'est de toutes les manières déjà ce qui se fait obligatoirement.

- ii) *« Il indique les dates envisagées de début et de fin de chantier et les phases de celui-ci. »*

Les dates du début de chantier et de fin de chantier sont aujourd'hui affichées dans l'allée de l'immeuble, une fois qu'elles sont connues, soit généralement lorsque l'autorisation de construire est délivrée ou lorsqu'elle est sur le point de l'être.

Indiquer ces dates dans le courrier aux locataires avant même l'octroi de l'autorisation de construire n'est pas possible, car le propriétaire ou son mandataire ne savent pas combien de temps durera l'instruction du dossier par les différents services de l'Etat (Service de monuments et des sites, Office cantonal de l'énergie, Service LDTR, SABRA), ou en cas d'éventuels recours qui allongeront la procédure et repousseront le début du chantier. Il y a donc un risque de donner de fausses informations aux locataires, si un calendrier des travaux doit déjà être fourni au plus tard au moment du dépôt de l'autorisation de construire, puisque le calendrier sera amené à changer en fonction du résultat de l'instruction du dossier et de l'issue de la période de recours.

- iii) *« Il est également tenu de décrire le plus précisément possible la nature des travaux et les mesures envisagées pour atténuer les nuisances qui en résultent pour les habitants. »*

Cela se fait également déjà, mais au moment de l'obtention de l'autorisation de construire pour les mêmes raisons invoquées précédemment. Un projet qui est déposé sera peut-être modifié suite aux différents préavis des services de l'Etat qui peuvent demander des modifications (le Service des monuments et des sites qui demandent de ne pas toucher à certains endroits de l'immeuble par exemple).

- iv) *« Le propriétaire organise, sauf circonstances exceptionnelles, une séance d'information durant laquelle il se déterminera sur les observations et suggestions éventuelles qui lui auront été communiquées. »*

Les propriétaires organisent déjà une ou plusieurs séances d'information pour les travaux d'une certaine envergure. Il peut être constaté que, mis à part les très gros chantiers, ces séances sont peu fréquentées. L'inscrire formellement dans la loi est trop rigide car cela s'appliquerait aussi pour tout type de travaux, engendrant un coût supplémentaire pour une faible fréquentation des locataires. Il faut laisser une certaine souplesse comme cela est possible avec la loi actuelle, car un propriétaire a intérêt à ce que les locataires adhèrent au projet de rénovation afin d'éviter des contestations (demandes de baisse de loyers, etc.). Un propriétaire est le mieux à même de savoir quand une séance est nécessaire en fonction de la nature et de l'importance des travaux.

Art. 43A Information des locataires durant le chantier (nouveau, l'actuel art. 43A devenant l'art. 43C)

¹ *Pendant toute la durée du chantier, le propriétaire informe par écrit les locataires de l'évolution des travaux et du calendrier de ceux-ci. A minima, il affichera le calendrier dans les espaces communs des habitations et le tiendra à jour.*

Cela ne pose pas de problème car c'est déjà ce qui se fait, en tout cas pour ce qui est de l'affichage dans les espaces communs. Une lettre systématique à chaque locataire ne semble pas toujours utile.

² *Le propriétaire désigne aux locataires une personne de contact apte à renseigner ces derniers concernant le déroulement du chantier.*

C'est déjà ce qui se fait dans la pratique, avec le chef de projet dans la régie.

Pour les immeubles de plus de 10 logements, il est tenu de recourir aux services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage qui identifie les contraintes et les attentes des locataires durant le chantier et garantit la prise en considération de celles-ci par le maître d'ouvrage durant tous les travaux.

La nomination d'un assistant maîtrise d'ouvrage est une fausse bonne idée et nous nous y opposons. Ce nouveau type de mandataire, qui interviendrait parallèlement à la régie immobilière, viendrait alourdir les frais de rénovations, dans un contexte où la nécessité de mener des travaux d'assainissement énergétique dans l'ensemble du parc immobilier genevois est devenue une priorité au vu des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 60% d'ici à 2030.

Ce nouveau mandataire viendrait faire doublon avec la régie. Cette dernière a d'autre part intérêt à ce que l'information aux locataires et l'acceptation du projet se fassent de la meilleure manière possible afin d'éviter des baisses de loyers qui, *in fine*, pourraient aboutir à une perte du mandat de gérance pour la régie. Cette dernière a donc tout intérêt à ce que le chantier se fasse avec le moins de nuisance possible pour les locataires, ce qui n'est pas le cas d'un assistant maîtrise d'ouvrage, mandataire externe, qui sera payé de toutes les manières, que le but visé soit atteint ou non.

Art. 43B Suivi du chantier (nouveau)

¹ *Lorsqu'un chantier se déroule dans un immeuble habité, le propriétaire veille à limiter au strict minimum les nuisances qui en découlent pour les locataires, afin de préserver leur cadre de vie et leur santé.*

C'est déjà ce qui se fait dans la pratique comme expliqué plus haut.

En particulier, il veille à garantir des plages horaires durant lesquels les travaux n'ont pas lieu, de 18h à 9h et de 12h à 14h.

Ces mesures sont, selon nous, totalement disproportionnées. Il est évident que les travaux n'ont jamais lieu de nuit ou même dans la soirée. Les ouvriers du bâtiment commencent en général entre 7h00 et 8h00 du matin et terminent relativement tôt dans la l'après-midi. Restreindre les horaires aura pour conséquence non seulement d'allonger la durée des travaux et donc de réduire le confort des locataires, mais aussi des pertes pour les entreprises du bâtiment. Cela alourdit également les coûts des travaux de rénovation et va à l'encontre de la nécessité de mener de manière efficace les travaux de rénovations énergétiques au vue de l'urgence climatique.

Il assure pendant toute la durée du chantier l'état de salubrité du bâtiment notamment en procédant à des nettoyages fréquents.

C'est déjà ce qui se fait dans la pratique comme expliqué plus haut.

Il assure durant tout le chantier la sécurité des personnes et des biens en identifiant les travailleurs qu'il autorise à accéder à l'immeuble pour les besoins du chantier.

Ces mesures sont également totalement disproportionnées avec un alourdissement considérable des coûts engendrés. Cela va à l'encontre des objectifs découlant de l'urgence climatique et de la nécessité de mener des rénovations énergétiques.

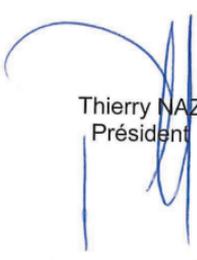
² *Le Conseil d'Etat précise, par voie réglementaire, les principes qui, en sus de ces trois règles, permettent de garantir l'objectif visé à l'alinéa 1. Il s'inspire des meilleures pratiques en matière de gestion et de suivi de chantiers.*

Ces mesures sont disproportionnées avec un alourdissement considérable des coûts engendrés. Cela va à l'encontre des objectifs découlant de l'urgence climatique et de la nécessité de mener des rénovations énergétiques.

³ *En cas de violation des règles de suivi du chantier, le département peut en imposer le respect directement auprès des entreprises œuvrant sur le chantier et mettre en place les mesures aux frais du propriétaire.*

Ces mesures sont disproportionnées avec un alourdissement considérable des coûts engendrés. Cela va à l'encontre des objectifs découlant de l'urgence climatique et de la nécessité de mener des rénovations énergétiques.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les commissaires, à nos sentiments distingués.



Thierry NAZ
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général

Date de dépôt : 27 avril 2020

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Introduction

Ce projet de loi est le résultat d'une concertation avec des associations de locataires ayant eu à subir les pénibles nuisances à la suite de travaux effectués dans leur immeuble. Partant du principe qu'en général ces travaux de rénovation ou chantier de construction sont nécessaires pour le bien-être des locataires ou la possibilité de loger des familles en situation difficile, il est aussi nécessaire de mettre en place des procédures préservant la qualité de vie, le niveau des loyers des locataires et leur écoute.

Les locataires sont protégés contre les fortes hausses de loyer après travaux, la principale loi de protection des locataires (LDTR), dont l'ASLOCA est à l'origine, instaure un plafonnement ou une limitation des loyers après travaux durant 3 ou 5 ans. Mais ni le droit du bail (CO) ni la LDTR ne protègent en revanche efficacement les locataires contre les nuisances découlant du chantier.

Si une partie de ces nuisances sont inévitables, d'autres ne le sont pas. Les locataires qui ont vécu de tels chantiers se plaignent d'une absence de suivi des travaux, de difficultés à obtenir des informations sur le calendrier des travaux, d'un niveau d'hygiène insuffisant dans l'immeuble, de vols, d'utilisations de machines très bruyantes à des heures indues. Bien que la presse s'est régulièrement fait l'écho de chantiers qui ont mené la vie très dure aux locataires (p.ex. à la rue Michel-Servet, à l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, et on peut en citer d'autres à Champel, à Lancy, à la rue Maunoir, la liste est longue), suite à l'ampleur des nuisances et au nombre de personnes concernées, il semble, à la suite des auditions, que les autorités bien qu'ayant pris conscience du problème avancent le fait qu'elles n'auraient pas le moyen de faire respecter ce projet s'il venait à être accepté. Et cela, alors que ces nuisances, dont la durée peut atteindre plusieurs années,

ont un impact sur la santé des locataires et représentent un problème de santé publique, particulièrement pour les enfants en bas âge.

Le projet de loi propose que les locataires :

- soient correctement informés, ce qui leur permet d’anticiper les nuisances, partant de tenter d’en amoindrir les effets sur leur quotidien, leur santé et leur état psychique ;
- il prévoit également un suivi correct du chantier pour les locataires par la désignation d’une personne apte à les informer et, au besoin, réagir, notamment en cas de dégâts (inondation, etc.) ou de mauvaises coordinations des intervenants sur le chantier ;
- d’une manière générale, le projet de loi demande au bailleur d’avoir des égards pour les locataires et de limiter les nuisances au strict nécessaire, ainsi que d’aménager des plages horaires de répit.

Ce projet de loi est issu d’un travail collectif avec plusieurs associations de locataires et sur une consultation, notamment de professionnels.

Modifications et apports apportés aux dispositions actuelles

Contrairement à ce que certains prétendent, les amendements qui sont proposés aux dispositions des art. 43 ne figurent pas à l’heure actuelle, et c’est suite aux observations faites par les associations de locataires qu’il conviendrait de les inscrire.

En effet, l’article 43 al. 1 a été amendé comme suit (en gras) :

¹ Le propriétaire a l’obligation d’informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu’il a l’intention d’exécuter des travaux au sens de la présente loi, **au plus tard au moment de déposer la demande d’autorisation**. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. **Il indique les dates envisagées de début et de fin de chantier et les phases de celui-ci. Il est également tenu de décrire le plus précisément possible la nature des travaux et les mesures envisagées pour atténuer les nuisances qui en résultent pour les habitants**. Un délai de 30 jours au moins est imparti à ces derniers pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles. **Le propriétaire organise, sauf circonstances exceptionnelles, une séance d’information durant laquelle il se déterminera sur les observations et suggestions éventuelles qui lui auront été communiquées**.

- Soit que l'obligation d'informer doit valoir au plus tard au moment de déposer la demande d'autorisation. Indiquer les dates envisagées de début et de fin de chantier et les phases de celui-ci.
- Décrire le plus précisément possible la nature des travaux et les mesures envisagées pour atténuer les nuisances qui en résultent pour les habitants.
- Organiser une séance d'information durant laquelle il se déterminera sur les observations et suggestions éventuelles qui lui auront été communiquées.

Le nouvel article 43A, qui porte sur des propositions **pendant la durée des chantiers**, relève que pendant cette durée :

- le propriétaire informe par écrit les locataires de l'évolution des travaux et du calendrier de ceux-ci.
- Affichera le calendrier dans les espaces communs des habitations et le tiendra à jour.
- Désigne aux locataires une personne de contact apte à renseigner ces derniers concernant le déroulement du chantier.
- Pour les immeubles de plus de 10 logements, il est tenu de recourir aux services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage qui identifie les contraintes et les attentes des locataires durant le chantier et garantit la prise en considération de celles-ci par le maître d'ouvrage durant tous les travaux.

Et puis, Art. 43B centré le suivi du chantier et son environnement, il propose que lorsqu'un chantier se déroule dans un immeuble habité le propriétaire veille :

- à limiter au strict minimum les nuisances qui en découlent pour les locataires, afin de préserver leur cadre de vie et leur santé ;
- à garantir des plages horaires durant lesquels les travaux n'ont pas lieu, de 18h à 9h et de 12h à 14h ;
- assure pendant toute la durée du chantier l'état de salubrité du bâtiment notamment en procédant à des nettoyages fréquents et la sécurité des personnes et des biens en identifiant les travailleurs qu'il autorise à accéder à l'immeuble pour les besoins du chantier ;
- en cas de violation des règles de suivi du chantier, le département peut en imposer le respect directement auprès des entreprises œuvrant sur le chantier et mettre en place les mesures aux frais du propriétaire.

Bien qu'il ait été dit à la commission que des dispositions allons dans ce sens figuraient déjà dans la LDTR, nous devons relever que celles-ci ont été

complétées en tenant compte de la réalité des chantiers et des désagréments subis par les locataires

Travaux de la commission

Lors des travaux de la commission et à la suite des auditions, il est apparu à certains commissaires, notamment du groupe des Verts, que les horaires sollicités pour la tenue des chantiers (suspension de 18h à 9h et e 12h à 14h) étaient impraticables, car il contrevenait à la CCT (!) pour cause de réduction d'horaires et qu'il était difficile pour les entreprises d'organiser les chantiers. On peut aisément, et nous l'avons proposé, amender la disposition en indiquant que dans ces plages si des travaux devaient se réaliser il s'agirait d'éviter les marteaux-piqueurs et autres, mais que par exemple les peintures câblages, etc., pourraient bien être réalisés. Mais on veut bien s'opposer à l'abattage des arbres, même quand il s'agit de constructions d'intérêt public comme la construction de logements, mais pas à l'atteinte de la santé des locataires des travaux.

J'aimerais relever, en tant que rapporteur, que cet argument n'était pas de nature à faire en sorte de voter contre la proposition qui est contenue dans ce projet de loi.

Audition de l'OCLPF et OAC

Lors de leur audition, les représentants du département en lien avec la proposition de loi, après un exposé de leur analyse, indiquent que l'OCLPF et l'OAC concluent que les dispositions actuelles assurent la protection des locataires et donnent à ces derniers les moyens juridiques d'agir pour défendre leurs intérêts devant les juridictions compétentes. En outre, il mentionne que ni le SABRA, ni l'OCLPF, ni l'OAC ne disposeraient de ressources nécessaires pour la mise en œuvre de ce projet de loi.

Ensuite en réponse à une question d'un commissaire qui demande si, dans la pratique, il manque un contrôle du bon respect des obligations des bailleurs comme stipulé par le CO, le département lui répond que dans les faits les gens se plaignent des nuisances causées par les chantiers, nuisances qui sont inévitables quand des travaux doivent être exécutés. Il explique que le seuil de tolérance à l'exposition au bruit est très variable selon les individus et que c'est l'exaspération de travaux durant longtemps qui représente le réel problème, problème qui n'est pas résolu par ce projet de loi, car celui-ci aurait plutôt tendance à rallonger la durée des travaux, en appliquant des restrictions horaires. Il résume donc son propos en indiquant que, dans les

faits, ce n'est pas le manque de contrôle qui pose problème, mais c'est le seuil de tolérance des personnes, ainsi que l'exécution même des travaux.

En fait, le département indique que les locataires devraient, alors qu'ils se sont acquittés d'un loyer, accepter de souffrir et supporter les conséquences sur la santé ! Donc, les fautifs ce sont les locataires qui, pour éviter ces désagréments, devraient aller se balader jusqu'à 19h s'ils ne travaillent pas !

S'agissant des contrôles, il renvoie cette responsabilité aux locataires en indiquant que c'est la responsabilité des associations de locataires de s'assurer, dès le dépôt d'une autorisation de construire, que le propriétaire respectera ses engagements au sens de l'art. 260 CO. Le DT recommande aux habitants de créer des associations pour instaurer un dialogue avec une porte d'entrée !

Mais c'est les associations, qui ne l'ont pas attendu, qui sont à l'origine de ce projet de loi afin que l'administration et les entreprises les entendent et les respectent ! Décidément, puisque c'est le législatif qui crée les dispositions, ils étaient convaincus que c'est le rôle de l'administration de veiller à leur application et le contrôle ! Eh bien, non ! Il semble que c'est aux locataires d'assumer ce rôle et non pas à l'administration !

Audition de l'APCG, de l'USPI Genève, de Naef Immobilier Genève SA (membre de l'USPI Genève) et M. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève et de l'APCG

Il apparaît à la suite de l'audition de ces entités qu'elles sont défavorables à ce projet de loi dans la mesure où elles estiment que certaines mesures qui sont proposées par ce PL sont disproportionnées et que d'autres sont inutiles. L'inutilité viendrait du fait que certaines mesures du PL s'ajoutent à des dispositions qui existent déjà dans la loi et que, d'autre part, celles qui sont proposées viennent rigidifier encore plus la LDTR.

En fait, ce qu'argumentent les milieux immobiliers, c'est qu'en introduisant ces mesures le résultat sera qu'étant donné l'augmentation des coûts, les propriétaires seront amenés à délaissé ces travaux de rénovation. Mais, à un aucun moment, pendant leur audition, ils n'ont avancé un seul chiffre attestant de l'ampleur de ces surcoûts et de l'impossibilité de les répercuter sur les loyers. Or, la plupart du temps, ces rénovations se déroulent dans des immeubles ayant 40 ans et plus et dont les coûts à la pièce sont bien en dessous du plafond LDTR permettant une sacrée marge, sans compter les subventions quand il s'agit de rénovations énergétiques. Et, cerise sur le gâteau, la LDTR prévoit qu'au cas où le taux de rentabilité serait en dessous de celui admis (compte des taux hypothécaires) ce dernier pourrait être

dépassé afin d'atteindre celui-ci. Mais, et c'est là que le bât blesse, il dans ce cas présenter un plan financier. Et, d'expérience comme juge accesseur, au TBL nous avons rarement obtenu ces chiffres. La LDTR est devenue l'excuse pour refuser tout et n'importe quoi, au de s'ériger pour certain un crédo d'opposition idéologique.

L'audition de M. Nicolas Rufener, secrétaire général, FMB, reprend la litanie idéologique sur la LDTR, en osant dire que la LDTR représente une digue contre la rénovation du parc immobilier et que, selon les statistiques, le canton de Genève rénove ses bâtiments deux fois moins vite que tous les autres cantons qui ne sont pas soumis à une loi similaire. Et, avec cet esprit scientifique qu'on lui reconnaît, il considère que cette relation de cause à effet existe de façon évidente. Mais sans l'avoir démontré scientifiquement !

Ce que ne dit pas M. Rufener c'est que le canton de Genève est le canton où les baisses de loyer par baisse de taux hypothécaire sont les moins pratiquées en Suisse et que malgré cela, lors de changement de locataires, les loyers sont augmentés de 30, 50 et 100% en indiquant au nouveau que l'appartement leur sera alloué à condition qu'il ne conteste pas le loyer initial et parfois en abusant de la crédulité des locataires. Les baisses de loyers non répercutées aux locataires ont atteint dans ce pays la somme de 18 milliards. C'est dire le cynisme dont certains se prévalent alors même que, comme indiqué, le plafond LDTR n'est nullement un frein à la rénovation. Et si cela devait être le cas, c'est que la rénovation envisagée est trop luxueuse ou que les loyers pratiqués eu égard à l'amortissement des fonds engagés sont trop élevés.

Ensuite, M. Rufener dit *« qu'il a été un peu surpris lorsqu'il a lu l'exposé des motifs. Il en ressort qu'il y a de « méchants propriétaires », notamment institutionnels, qui ne pensent qu'au rendement, et ce, sans penser aux locataires. D'ailleurs, M. Rufener n'est pas certain que l'ASLOCA ait un rôle fondamental à jouer dans le processus parlementaire »*. D'abord, le lecteur constatera qu'à la lecture de l'exposé des motifs le terme « méchant » n'existe pas, mais que par contre le fait de rechercher des rendements au-delà de ce qui est décentement admis est bien souvent constaté. Etonnant, une telle preuve de naïveté pour quelqu'un qui a pignon sur rue en matière d'économie cantonale. Et, s'agissant du rôle fondamental en matière parlementaire de l'Asloca, il n'est pas plus vrai que celui de la FMB qui bénéficie des investissements votés par ce parlement (et je m'en réjouis s'agissant des emplois et des infrastructures nécessaires à l'économie) et est très bien représentée dans ce parlement pour jouer ou influencer le cas échéant. Cher Monsieur, nous députés qui avons déposé ce projet de loi nous l'avons fait au

nom d'un groupe représenté au parlement et en nous basant sur des faits rapportés par une association qui est en lien avec la réalité que vivent les locataires de ce canton.

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés,

Puisque, chaque fois que l'on présente un projet de loi permettant d'améliorer les conditions de vie des locataires ou leur accessibilité à un logement, on se voit invoquer comme motifs de refus le mur que représente la LDTR, j'aimerais insister pour dire que cette loi a vu le jour afin de répondre aux abus, à la spéculation en matière de loyer et à la protection du patrimoine qui faisaient rage à une certaine époque dans ce canton. En effet, cette loi faisait en sorte que les rénovations ne soient pas luxueuses et que, si elles l'étaient, elles n'impliquent pas des loyers sortis des travaux tels qu'ils ne permettent pas aux habitants de se loger et que ceux-ci se voient de ce fait être expulsés en périphérie. Le canton de Zurich qui a abrogé cette loi avec les arguments que l'on nous expose aujourd'hui par certains milieux a eu comme conséquence que les rénovations qui ont vu le jour ont impliqué des loyers inaccessibles pour une partie de la population à faible revenu au point de vider les quartiers populaires de la ville de Zurich d'une partie de ces habitants. Aujourd'hui, afin de faire revenir des habitants, la Ville de Zurich a dû se doter d'une politique de rachat d'immeubles afin de pratiquer des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population et de donner une certaine classe populaire à certains quartiers.

Cette loi n'est nullement un frein ni aux rénovations ni au respect de la qualité de vie des locataires pour autant que l'on se contente d'un rendement par rapport aux fonds propres investis non abusifs.

Cette loi demande, tout simplement, que l'on respecte la dignité des locataires qui sont soumis dans leurs immeubles à des travaux pénibles et qu'on les aménage de telle sorte que cela n'influe pas sur leur santé. La santé et la dignité étant un bien commun pour lesquelles des générations entières se sont mobilisées, il s'agit de faire en sorte que l'on ne les sacrifie pas au nom d'un rendement dont les conséquences peuvent être autrement plus coûteuses.

Non, le coût de ce projet est tout à fait admissible et sa faisabilité n'est pas si difficile qu'on le prétend, si l'on garde comme valeur cardinale la santé et le respect des citoyens et citoyennes, et c'est la raison pour laquelle la minorité vous demande, Mesdames et Messieurs les députés, de faire bon accueil à ce projet de loi.