



Signataires : Rémy Pagani, Jean Batou, Olivier Baud, Pablo Cruchon, Pierre Vanek, Jean Burgermeister, Caroline Marti, Sylvain Thévoz, Grégoire Carasso, Badia Luthi, Salika Wenger

Date de dépôt : 9 février 2023

Projet de loi

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) (Rendons automatique la loi actuelle d'expropriation du droit d'usage d'appartements locatifs laissés abusivement vides)

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. 31, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Lorsqu'à l'expiration du délai de l'article 30, deuxième phrase, le propriétaire ne rapporte pas la preuve d'un motif légitime quant au maintien d'un appartement vide, ou lorsqu'il ne donne pas suite à la demande de renseignements, le département doit lui adresser une sommation. Il l'invite à relouer dans le délai de 2 mois l'appartement vide, à un loyer raisonnable, soit au locataire de son choix, soit à une personne proposée par l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Art. 32, al. 2 (nouvelle teneur)

² Le cas échéant, le Conseil d'Etat doit, indépendamment des sanctions visées à l'article 31, aliéna 2, déclarer d'utilité publique et décréter l'expropriation temporaire du droit d'usage de l'appartement concerné. L'urgence est présumée et l'arrêté du Conseil d'Etat ordonne la prise de possession immédiate.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Nous proposons, par ce projet de loi, de rendre contraignant pour les autorités le processus d'expropriation temporaire de l'usage des appartements locatifs laissés abusivement vides. Ce texte prévoit de modifier les articles 31 et 32 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). En modifiant le verbe « pouvoir » par « devoir », il vise à forcer les autorités à agir face à des appartements laissés volontairement vides en rendant contraignant le processus d'expropriation temporaire.

Deux modifications d'importance sont proposées dans ce projet de loi, à savoir modifier par deux fois dans deux articles de la LDTR, « peut » par « doit ». Certes un changement mineur, mais avec des implications majeures. Ainsi, les autorités ne pourront pas, par manque de courage ou pire par passivité coupable, se retrancher derrière la loi telle qu'elle est aujourd'hui pour laisser se dégrader des immeubles comme ceux du 8 rue Royaume, du 16 Grand-Rue, ou dans un passé récent l'Hôtel Motte dit la verrière des Pâquis au 12 rue des Alpes en 2018, au 40 rue de la Coulouvrenière en 2017, etc.

Cas pratique

Le propriétaire du 16 Grand-Rue est un promoteur bien connu des autorités judiciaires et politiques genevoises, et ce depuis le début des années 2000. Accusé d'avoir creusé le déficit de la Banque Cantonale de Genève, il détient sur le canton une dizaine d'immeubles, et plusieurs autres en Suisse romande.

A Genève, l'immeuble sis 16 Grand-Rue qu'il possède est entouré depuis 2019 d'échafaudages à l'agencement précaire. Cet immeuble compte aujourd'hui encore trois locataires et trois autres sous-locataires précaires et comporte une quinzaine d'appartements. L'immeuble a été laissé à l'abandon depuis 1996 au moins, année de son rachat pour 1,4 million de francs. Cet immeuble accueillait de nombreuses familles, des travailleurs, artisans, musiciens, grâce à ses loyers bon marché. En 2009, une demande d'autorisation de construire a été déposée et, en 2013, l'autorisation a été accordée. Le propriétaire a cependant préféré jouer la montre, ne rien entreprendre, et obtenir un nouveau crédit hypothécaire lui permettant de poursuivre son train de vie exorbitant. Malgré son inaction, il prendra l'initiative de murer les appartements dès le départ des locataires et de casser les sanitaires, sans autorisation comme le mentionne un récent jugement. Les pratiques dénoncées ici sont semblables à celles appliquées dans son immeuble à Lausanne où l'exécutif a fini par lui retirer le permis de construire.

L'homme de main du propriétaire interrogé par la TdG le 17 novembre 2021 reconnaît qu'en 2012, « il y avait trois ou quatre locataires et la plupart des appartements étaient vides ». Sur ordre du propriétaire, « on a tout fait pour les faire partir ». Toujours selon lui, « Le propriétaire voulait louer les appartements meublés apparemment pour de l'Airbnb ».

A Lausanne, sa gestion d'un immeuble surnommé « la verrue » a fait scandale ces dernières années. A Genève, le ministère public s'intéresse à un potentiel gonflement de l'état locatif par le biais de baux fictifs au 25 route de Malagnou. Au Pâquis, en janvier 2021, après un incendie au 8 rue Royaume c'est des sans-papiers entassés versant des loyers non déclarés et exorbitants qui sont découverts par une association qui les défend depuis cette date. Aux 5, 6 et 8 avenue du Lignon, ce sont des sous-locations, serrures forcées, qui défraient la chronique. Ce propriétaire fait l'objet d'une enquête pénale ouverte fin 2020 concernant un réseau de marchands de sommeil. Cette enquête s'intéresse à de faux baux à loyer qui auraient été conclus afin d'augmenter artificiellement l'état locatif de certaines de ses propriétés. En effet, le 6 avenue du Lignon sera vendu à la SUVA pour un montant de 30 millions. Dix ans auparavant, le propriétaire avait acquis les numéros 6 et 8 pour 10 millions. Ayant constaté l'abus, la SUVA déposera plainte.

Action manquée des autorités

Alors que les autorités politiques du canton auraient les moyens juridiques d'exproprier temporairement ce propriétaire indélicat pour réaliser des travaux de rénovation et de sécurisation de l'immeuble, voire de racheter l'immeuble patrimonial et classé pour le rénover, elles ne font rien dans ce sens. L'autorité cantonale se contentera en 2019 d'ordonner une sécurisation des lieux et prononce un arrêt de chantier tant que les locataires ne sont pas relogés. Quant à la Ville de Genève, elle est aux abonnés absents.

Conclusion

Nous utilisons le cas du 16 Grand-Rue pour dénoncer cette inaction des autorités. Nous invitons celles-ci à mettre fin à cet attentisme, et à remettre rapidement cet immeuble en état pour le relouer au profit de la population qui a besoin de ces appartements bon marché au centre-ville. Parallèlement, nous déposons ce projet de loi qui renforcera la législation actuelle qui non seulement invitera les autorités à réquisitionner les appartements vides (ce qui est possible aujourd'hui), mais plus encore forcera les autorités lors de situations analogues à agir automatiquement contre ces abus manifestes du droit de propriété. Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.