



Date de dépôt : 19 mars 2025

Réponse du Conseil d'Etat **à la question écrite de Caroline Renold : Contrôle du respect de** **la LDTR et du RDTR**

En date du 24 janvier 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

La LDTR a pour but de préserver le parc locatif, d'éviter les changements d'affectation de logements d'habitation, d'encourager les travaux de rénovation, et de limiter les hausses de loyers après travaux de rénovation-transformation et de démolition-construction.

Je souhaite savoir dans quelle mesure le département veille à l'application de la loi et investigue les infractions à la LDTR.

Mes questions sont ainsi les suivantes :

- 1. Au cours des cinq dernières années, combien de violations de la LDTR par année ont été constatées par le département, et combien de décisions de sanctions ont été rendues dans chacun des domaines suivants :**
 - a. travaux soumis à la LDTR (rénovation, transformations, démolition) ?*
 - b. changements d'affectation ?*
 - c. logements loués sur les plates-formes ?*
- 2. Combien de violations de la LDTR ont été portées à la connaissance du département :**
 - a. par des signalements de membres de la société civile (y compris les locataires de logements) ?*

- b. par des autodénonciations de propriétaires ?*
- c. par les propres investigations du département ?*
- d. par les investigations d'autres services de l'Etat ?*
- 3. Quelles sont les mesures d'investigation prises par le département pour identifier les infractions à la LDTR ?*
- 4. Lorsqu'une dénonciation parvient au département, est-ce que ce dernier effectue des recherches d'autres infractions dans tout l'immeuble ? Pour les autres bâtiments du propriétaire concerné ?*
- 5. Pour les violations concernant les loyers fixés après travaux, quelle a été, en moyenne, la différence entre le loyer légal selon la LDTR et le loyer fixé avant la décision du département ?*
- 6. Au cours des cinq dernières années, combien d'appartements locatifs laissés abusivement vides ont été répertoriés chaque année par le département ?*
- 7. Pendant cette période, combien d'appartements locatifs laissés abusivement vides ont été expropriés par l'Etat en application des art. 26 ss LDTR ?*
- 8. Comment le département contrôle-t-il l'application de l'art. 4A RDTR et le respect de la limite des 90 jours de location sur les plates-formes de location ?*
- 9. Quel est le montant médian des amendes pour ces décisions de sanctions ?*
- 10. Quel est le montant total des amendes octroyées ?*
- 11. Est-ce que le département publie toutes ses pratiques internes en matière de LDTR ?*

Je remercie le Conseil d'Etat pour les réponses apportées à ces questions.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Cadre général

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 (LDTR; rs/GE L 5 20), et son règlement d'application, du 29 avril 1996 (RDTR; rs/GE L 5 20.01), ont pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi. Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition de logements à usage locatif.

La LDTR prévoit notamment à cet effet des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1, al. 2, lettre a LDTR).

Organisation

Dans le cadre défini par la loi, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) exerce les tâches suivantes :

- préviser les demandes en autorisations de construire et de démolir (environ 4 000 préavis par année);
- instruire les procédures administratives ouvertes par le département du territoire (DT), afin de déterminer la conformité d'une situation déterminée au regard de la loi;
- participer à des processus d'accompagnement technique et administratif, en coordination avec des institutions cantonales ou communales;
- conseiller les administrés.

Le suivi des procédures judiciaires ensuite d'infractions à la LDTR, ainsi que le suivi des sanctions relatives à celles-ci, sont pilotés par l'office des autorisations de construire (OAC).

Question 1

Concernant les violations constatées à la LDTR, le DT est en mesure de fournir les chiffres suivants :

Années	Dossiers traités		
	E / R*	Chgt aff.*	PF*
2020	15		
2021	13	2	
2022	15	2	
2023	22	1	
2024	41	4	

* E / R = entretien / rénovation / démolitions

* Chgt aff. = changement d'affectation

* PF = logements loués sur les plateformes

Les décisions rendues par le DT, à la suite des infractions à la LDTR mentionnées ci-dessus, comportent des mesures administratives et, dans certains cas, des sanctions.

Question 2

Le DT ne tient pas de statistiques sur l'*origine* de la connaissance qu'il a des infractions commises à la LDTR.

Question 3

Pour établir de potentielles infractions à la LDTR, le DT les identifie lors de l'examen des dossiers d'autorisation de construire en cours, lors de visites de chantier ou sur dénonciation.

Question 4

La démarche du DT, en cas de dénonciation, dépend du type d'infraction soupçonnée. Lorsque la dénonciation porte sur le respect des conditions d'autorisation, le DT vérifie l'ensemble des logements visés par l'autorisation de construire, afin de s'assurer de leur conformité.

En revanche, si la dénonciation concerne une réunion d'appartements, l'instruction porte uniquement, en principe, sur les objets concernés. Toutefois, si, au cours de cette instruction, des éléments fondés laissent apparaître d'autres infractions potentielles, le DT élargit alors son instruction en conséquence.

Le DT ne procède pas à des recherches sur l'ensemble des immeubles appartenant au même propriétaire. Une telle démarche ne serait ni réalisable en termes de ressources, ni proportionnée, en particulier lorsque le propriétaire détient un grand nombre d'immeubles. L'instruction se focalise donc en premier lieu sur l'objet précis de la dénonciation. Ensuite, si des éléments fondés laissent présumer l'existence d'autres infractions au sein du même immeuble, l'analyse peut être élargie en conséquence.

Question 5

Le DT ne dispose pas de données agrégées relatives à la différence moyenne entre le loyer après travaux fixé par la LDTR et le loyer existant avant l'instruction du DT.

Question 6

Le DT ne dispose pas de données chiffrées agrégées sur les 5 années écoulées, relatives au nombre d'appartements locatifs laissés vides en violation de la LDTR. Ce chiffre est d'ailleurs pratiquement impossible à établir sans vérifier individuellement chaque cas d'appartement inoccupé, ce qui serait, matériellement, fortement disproportionné en termes d'allocation des ressources.

Question 7

Aucune expropriation n'a été prononcée sur la base des articles 26 et suivants de la LDTR au cours des 5 dernières années.

Question 8

Il n'existe pas actuellement, à Genève, d'obligation d'annonce imposée aux personnes qui mettent en location un bien sur une plateforme d'hébergement en ligne, annonce qui permettrait de lister les biens concernés par une telle activité. L'identification précise des logements concernés et le contrôle du respect de la durée maximale autorisée posent dès lors d'importantes difficultés.

En effet, les données disponibles sur des sites tiers (p. ex. Inside Airbnb) ne sont ni exhaustives ni juridiquement opposables, puisqu'elles ne reposent pas sur les informations officielles des plateformes de réservation. En outre, les profils des loueurs sur les plateformes sont anonymisés. Enfin, les informations disponibles sur les sites des plateformes elles-mêmes ne sont pas suffisantes pour identifier les appartements mis en location.

Le DT n'est ainsi pas en mesure de mener des enquêtes à la recherche d'appartements qui seraient mis en location sur les plateformes en ligne pour plus de 90 jours/an. En effet, il lui faudrait potentiellement vérifier chaque appartement dans un rayon de proximité du lieu de l'annonce mise en ligne. Cela constituerait une enquête disproportionnée en termes de ressources, pour des résultats modestes, compte tenu de l'effort et des ressources investis.

Aussi les cas de mise en location pendant plus de 90 jours/an sur les plateformes d'hébergement sont-ils signalés au DT sur dénonciation. Le DT instruit l'ensemble des cas qui lui sont signalés de la sorte.

Questions 9 et 10

Pour l'année 2024, le DT a établi des sanctions administratives dans le cadre de 12 dossiers, pour un montant total de 116 900 francs, soit en moyenne 9 741,60 francs par dossier. Il a en outre ordonné le remboursement des trop-perçus aux locataires dans 14 dossiers, pour un montant total de 631 326 francs.

Question 11

Le DT n'a pas édicté de pratiques administratives spécifiques en matière de LDTR. En effet, la matière est régie par une très large jurisprudence, qui assure l'interprétation de la loi et de son règlement sans qu'il n'y ait de nécessité d'y ajouter en plus des directives administratives.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :
Nathalie FONTANET