Date de dépôt: 28 avril 2009

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le rapport de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques ayant pour objet l'impact de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (LDTR)

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le rapport de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques ayant pour objet l'impact de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR) a été renvoyée à la Commission du logement. Ce rapport a été examiné au cours des séances des 19 juin 2006 et 28 août 2006. Les travaux ont été suivis par le conseiller d'Etat, M. Mark Muller, Mme Sylvie Bietenhader, directrice de la police des constructions, M. Mottier, secrétaire adjoint du DCTI, tandis que les procès-verbaux ont été fidèlement tenus par Mmes Martinuzzi et Schneiter, qui sont, ici, remerciées de leur précieux concours.

En date du 4 octobre 2004, le Conseil d'Etat a pris l'initiative, sans qu'aucune demande ne lui ait été formulée, de commenter le rapport de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques ayant pour objet l'impact de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR). Ce faisant, le Conseil d'Etat a commenté les huit recommandations formulées par la Commission d'évaluation des politiques publiques.

ATAR ROTO PRESSE – 400 ex. – 05.2009

Un commissaire libéral souligne que c'est spontanément que le Conseil d'Etat avait jugé utile de rédiger un rapport alors que rien de spécifique ne lui avait été demandé. Ce faisant, la Commission du logement a alors estimé que ce rapport n'était pas suffisamment complet, d'où cette demande de réexamen.

Mme Bietenhader relève que le rapport rédigé en octobre 2004 ne serait peut-être pas le même en 2006. Elle indique qu'il semble toutefois qu'en l'état, le Conseil d'Etat n'ait pas l'intention de modifier la LDTR. Elle relève que le Conseil d'Etat applique une pondération du plafond des loyers en fonction des mètres carrés et que, pour le surplus, le département suit une importante jurisprudence qui jalonne la pratique LDTR.

Un commissaire libéral relève le retard considérable que Genève accuse en matière de rénovation, il met directement en cause l'application de la LDTR et soulève l'incohérence qui a retardé les travaux sur l'ensemble du parc immobilier ce qui, forcément, créera à moyen terme une vague de travaux d'extrême importance, qui généreront eux-mêmes des hausses de loyers abrupts et non moins importantes.

La commission a procédé à l'audition de M. Mark Muller, conseiller d'Etat, afin qu'il se prononce sur les points du rapport divers 544 correspondant aux huit recommandations de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques.

Audition de M. Mark Muller et discussions

M. Mark Muller formule quelques constats en indiquant que le Grand Conseil a, de par le passé, fait des propositions de modifications de la LDTR qui n'ont pas trouvé grâce auprès du peuple. Nonobstant, il reste persuadé que certains assouplissements doivent avoir lieu. Il relève, que le loyer admis après travaux est passé de 3225 F à 3363 F en application de la disposition LDTR qui permet une indexation des loyers plafonds. En outre, il indique être d'avis que la LDTR doit être modernisée pour permettre aux propriétaires de rénover dans des conditions normales. A cet égard, il souhaite une conciliation avec les milieux représentant les locataires. Il affirme sa conviction personnelle selon laquelle on devrait se rapprocher du Code des obligations (CO) concernant la distinction entre travaux d'entretien et travaux de rénovation. Cela paraît indispensable afin d'avoir une harmonisation entre la LDTR et le CO.

Un député PDC revient sur les questions de procédures en autorisations de construire, trouvant celles-ci trop lentes.

M. Mark Muller indique sa volonté de développer un projet d'administration en ligne de sorte que les autorisations de construire pourraient se faire « online ». Cette méthode aurait l'avantage de proposer un suivi des dossiers avec une plus grande acuité. De même, un recensement, des préavis actuellement demandé est fait afin de limiter ceux-ci au cadre strictement légal, donc de réduire le nombre de préavis. En outre, il annonce le dépôt d'un projet de loi relatif à la responsabilisation des mandataires, de sorte que le travail du département s'en trouve allégé et ainsi, les procédures en autorisations de construire pourraient être simplifiées et accélérées.

Un commissaire libéral revient sur la question de distinction entre travaux d'entretien et de rénovation, singulièrement sur un manque de cohérence de la LDTR par rapport au CO. M. Mark Muller souhaite ouvrir une phase de négociation relative à la LDTR, étant, convaincu que, sur le fond, la législation actuelle est un frein à la rénovation.

A la question d'une députée des Verts, M. Mark Muller confirme qu'en l'état, il n'est pas question de renforcer les contrôles.

Un député MCG fait valoir la nécessité qu'il y a de faciliter les rénovations, considérant que cette problématique devrait être empoignée directement et non avec inertie.

Un député libéral revient sur les propos qu'il avait tenus dans la séance précédente en indiquant craindre pour la dépréciation du parc immobilier et la nécessité devant laquelle on se retrouvera dans dix à quinze ans de procéder à des rénovations très lourdes. Il souhaite savoir si le département entend proposer une circulaire d'application en matière de distinction entre les travaux de rénovation et les travaux d'entretien qui soit conforme à la jurisprudence.

M. Mark Muller répond que ce travail est en cours.

Une député socialiste est d'avis qu'il faudrait fixer un seul régime pour la fixation des loyers après travaux en obtenant une similitude entre les normes LDTR et le Code des obligations. A cet endroit, elle regrette en effet les différences entre la LDTR et le CO. Elle se dit favorable à une révision.

Au sujet des contrôles, elle regrette la réponse négative du département au sujet d'un renforcement de ceux-ci.

Un député PDC partage l'avis selon lequel il s'agit de chercher un accord entre les parties en présence. Quant à lui, il est convaincu qu'un calcul harmonisé du loyer devrait exister mais sans plafonnement de celui-ci. Il en appelle à des solutions équitables qui permettent les rénovations.

Un député MCG indique qu'il s'agit de sortir de l'impasse et que, selon lui, Genève est l'une des villes les plus chères au monde, eu égard notamment aux loyers et au coût de la vie.

M. Mark Muller précise que la qualité de vie offerte à Genève est également une des meilleures du monde.

Un député PDC évoque la problématique de l'harmonisation entre la LDTR et la LGL.

En l'état, M. Mark Muller indique que la jurisprudence ne permet pas une harmonisation complète entre la LGL et la LDTR et que cela passerait par des modifications législatives soumises au peuple.

Un député socialiste confirme le fait que le peuple genevois ne semble pas vouloir modifier la LDTR.

Un député libéral fait la proposition de renvoyer le présent rapport au Conseil d'Etat. Cette proposition est mise au vote :

– Pour : 11 (2 PDC, 1 MCG, 1 UDC, 3 L, 2 R, 2 Ve)
– Contre : 2 (2 S)
– Abstention : néant

Le renvoi au Conseil d'Etat est accepté.

La Commission du logement vous fait donc la proposition, Mesdames et Messieurs les députés, de renvoyer le présent rapport au Conseil d'Etat.