



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Genève, le 14 mars 2011
P/1.3.5/MM16-11

Prise de position de la Chambre genevoise immobilière contre l'initiative populaire de l'ASLOCA "Stop au retour des congés ventes. Halte à la spéculation !" lancée le 18 février 2011.

Préambule

En date du 18 février 2011, l'ASLOCA a lancé une initiative populaire intitulée "Stop au retour des congés ventes. Halte à la spéculation !" (Renforcement de la LDTR).

I. Bref historique

En 1962, le Grand conseil adopte la Loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitations en raison de la pénurie de logements. Cette Loi indiquait notamment que : "aussi longtemps que sévit la pénurie de logements nul ne peut démolir ou faire démolir tout ou en partie, ni modifier ou faire modifier sensiblement la destination d'une maison d'habitation occupée ou inoccupée.

En 1977, le parti socialiste déposa une initiative populaire intitulée "Pour la protection de l'habitat et contre les démolitions abusives. Ayant accepté d'entrer en matière sur un contre-projet, le Grand Conseil a légiféré. Après de longues batailles juridiques (recours au Tribunal fédéral) et parlementaires (cinq débats) le Grand Conseil accepta un projet de Loi modéré sur les démolitions/transformations et rénovations de maisons d'habitations proposé par les Députés de droite. Le projet concurrent des Députés Christian Grobet et Bernard Ziegler était refusé.

Le 26 juin 1983, le peuple genevois acceptait cette Loi. La LDTR était née.

En 1987, le rassemblement pour une politique sociale du logement fit aboutir une nouvelle initiative populaire "Pour la sauvegarde des logements à loyers abordables". Celle-ci fut retirée en échange d'un renforcement de la LDTR entrée en vigueur le 22 juin 1989. La LDTR étendait alors considérablement le type de travaux soumis à son contrôle. Dès cette époque, la Chambre genevoise immobilière a combattu sans relâche la LDTR motif pris, de son incompatibilité au Droit fédéral en relevant notamment la problématique de l'obligation formée par le Code des obligations d'entretenir les objets loués, selon elle limitée par les dispositions de la LDTR.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Sur ce point - mais d'une manière qui nous satisfait encore peu – le Tribunal fédéral a donné raison à la Chambre genevoise immobilière dans un arrêt 116 la 401 de 1990. Une partie de la loi était invalidée et des directives d'interprétation étaient données.

Une brève période de consensus a émaillé l'élaboration successive de la LDTR ainsi, en 1995, un consensus historique a eu lieu faisant suite à la volonté du Conseil d'Etat d'encourager les travaux de rénovations dans le but de favoriser la relance de l'économie. La LDTR fut assouplie aux termes de débats marathons. Malheureusement, moins d'un an et demi plus tard à l'occasion des élections au Grand Conseil de 1997, une proposition des partis de gauche de révision totale de la LDTR avec un durcissement drastique était déposée.

Le 25 mars 1999, la LDTR a été renforcée par le Parlement genevois à la suite d'un débat de 8 heures qui s'est soldé, par un refus de tout débat de la gauche sur la quarantaine d'amendements déposés par l'Entente.

Le vote final s'est soldé par 49 OUI contre 49 NON. Le Président du Grand conseil, Jean Spielmann fit pencher la balance ...

Le Comité référendaire emmené par la Chambre genevoise immobilière a récolté plus de 12'000 signatures et le dimanche 26 septembre 1999, c'est par 53'251 OUI contre 45'165 NON que le peuple genevois - ou plus précisément 48,5% du corps électoral – a accepté les modifications proposées.

En date du 4 novembre 1999, la CGI a déposé auprès du Tribunal fédéral un recours de Droit public portant sur plusieurs des dispositions de la nouvelle LDTR.

Les griefs principaux évoqués tendaient à la violation et la force dérogatoire du Droit fédéral, la garantie de la propriété, la liberté économique, la liberté contractuelle et du principe d'égalité de traitement. L'arrêt du Tribunal fédéral qui résulte de ce recours –tout comme en 1990- a invalidé partiellement la loi et délivré des directives interprétatives. Il oblige ainsi le Conseil d'Etat de l'époque à modifier le règlement d'application de la LDTR. Il a en outre rappelé, que la disposition qui contrôle les loyers ensuite de travaux doit impérativement être interprétée conformément au Droit fédéral. Elle ne peut entraver son application pour l'obligation qui est faite au bailleur d'entretenir les locaux loués.

Par contre, le Tribunal fédéral rappelle que pareille disposition est admissible sous forme de Droit public cantonal visant un intérêt public prépondérant à développer une politique sociale visant à maintenir des loyers à bon marché sur le territoire cantonal.

Depuis lors, il faut malheureusement constater que ces dispositions ont pour conséquence que le parc immobilier genevois est rénové, en moyenne, deux fois moins vite que celui de l'ensemble de la Suisse. La condition des locataires s'en trouve atteinte et l'emploi est défavorisé.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

II. Remarques générales

A. A la forme

Les remarques formulées dans la note relative à la prise de position à l'encontre de l'initiative « Bureaux et logements de luxe, ça suffit ! » sont intégralement valables pour cette seconde initiative également. Nous proposons respectueusement aux lecteurs de s'y référer.

B. Au fond

1. Démolition/reconstruction

L'objectif poursuivi par les initiants est de rendre quasiment impossible l'opération de démolition/reconstruction. Cette stratégie est hautement critiquable au regard du fait qu'elle nie la caractéristique organique de la ville qui, comme toutes matières « vivantes » devrait se démolir et se reconstruire. Toutefois, l'ensemble de ces dispositions se révèle peu péjorantes à moyen terme pour les propriétaires et les professions immobilières dès lors que les opérations de démolition/reconstruction actuelles se heurtent à des considérations économiques qui, bien souvent, ne permettent pas de générer des rendements suffisants pour justifier l'opération.

A long terme, la qualité du parc immobilier ne peut que souffrir de la proposition et donc la condition de ceux qui l'accompagnent.

2. Changements d'affectation

En durcissant les conditions relatives aux changements d'affectation et respectivement en n'autorisant pas les dérogations actuellement possibles d'affecter des logements commerciaux à du logement sans provoquer un changement formel d'affectation péjore l'offre de logements.

En effet, les propriétaires ne seront plus enclins à adopter ce genre de souplesse qui avait pour vertu de tout de même mettre, même pour 4 à 5 ans, des logements sur le marché.

Dès lors, il faut considérer que cette proposition est inopportune au regard de la pénurie de logements qui frappe Genève qu'elle est péjorative tant pour les propriétaires que pour les locataires.

3. Transformation et surélévation

Légalement, il s'agit, pour l'ASLOCA d'introduire des normes contraignantes visant à limiter les opérations de transformation et surélévation. Cela passe par des typologies de logements qui ne doivent pas dépasser un certain nombre de mètres carrés à la pièce par des restrictions quant au loyer plafond qui serait un plafond absolu et mettrait fin à l'appréciation possible par le département des divers dossiers faisant ainsi fi de la grande diversité des objets immobiliers. S'agissant plus spécifiquement des surélévations, les initiants se dédient de l'accord passé avec



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

l'Etat dans le cadre de la Loi sur les surélévations et introduit une nouvelle restriction visant à ce que les immeubles rehaussés aient la même hauteur que les immeubles contigus. En outre, ils souhaitent introduire, dans la LDTR, des normes qui devraient être introduites dans la LCI.

4. Contrôle des loyers

Pour l'ensemble des opérations de transformation, les initiants proposent de passer à un contrôle des loyers pour une période de 10 ans en lieu et place d'une période actuelle de 3 ans. Ils visent en outre, à ce que les plafonds de loyer soient immuables.

5. Subventionnements massifs

En contrepartie, des restrictions draconiennes sur les loyers, l'ASLOCA propose un subventionnement à hauteur de 20% des travaux par l'ouverture d'un crédit annuel de 20 millions à cet effet.

6. Abrogation des dispositions de la Loi sur l'énergie

La Loi sur l'énergie votée le 7 mars 2010 par la population genevoise verrait ses dispositions être abrogées s'agissant d'un rendement équitable sur les éléments de rénovations permettant des économies d'énergie. Ainsi, l'ASLOCA proposerait, une fois encore, l'application d'un plafond absolu en augmentant les plafonds prévus de CHF 120.- par pièce et par an lorsqu'il y a des travaux qui génèrent des économies d'énergie. Au fond, cette association fait fi des défis énergétiques et met à mal l'économie de charges que pourrait réaliser les locataires.

7. Expropriation temporaire de l'usage des appartements locatifs laissés abusivement vides

L'ASLOCA souhaite transférer les compétences d'expropriation d'immeubles laissés vides aux Conseils administratifs de certaines communes. Cela est évidemment extrêmement critiquable au regard du fait que les règles proposées à cette fin sont floues et imprécises. Elles ne font, en particulier, pas référence de manière suffisamment précise aux normes relatives à l'expropriation. L'on pourrait tomber dans un arbitraire manifeste.

8. Interdiction de vendre les appartements offerts à la location

Les initiants espèrent obtenir l'interdiction totale de vente des appartements offerts à la location. Ils souhaitent revenir sur la possibilité existante et munie de multiples conditions d'acquiescer son propre logement. Il est à cet endroit extrêmement douteux que ces propositions soient conformes au droit supérieur bien qu'elles soient limitées à la situation dans laquelle la pénurie de logements sévit.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Il s'agit également de rendre quasi impossible la vente d'immeubles en bloc qui constituera, à n'en pas douter, une mesure qui éloignera les investisseurs du logement genevois.

9. Grave atteinte à l'emploi

Comme pour l'initiative «Bureaux et logements de luxe, ça suffit ! » l'ASLOCA porte une atteinte manifeste à l'emploi genevois en rendant quasiment impossible par ses propositions les opérations de démolition/reconstruction mais, beaucoup plus significativement les opérations de transformation/surélévation et en définitive d'entretien du parc immobilier genevois.

A cet égard, il est patent de constater que la LDTR dans sa version actuelle est la grande responsable du fait que le parc immobilier genevois est deux fois moins vite rénové que le parc immobilier suisse et c'est de manière parfaitement perfide que l'ASLOCA propose une disposition selon laquelle les immeubles qui seraient mal entretenus seraient expropriés !

II. Commentaires articles par articles

Article 1 – Buts – alinéa 3 (nouveau)

Les initiants souhaitent ajouter un alinéa à l'article 1 qui définit les buts de la LDTR.

L'objectif de cet alinéa est d'introduire des restrictions tellement importantes à la démolition d'un bâtiment d'habitations que celle-ci devient quasiment impossible. En outre, la disposition contient une référence au maintien des bâtiments qui ont 75 ans d'âge ce qui porte leur construction en 1936, renvoyant ainsi à aucune référence de notre connaissance !

Cette disposition est, par principe, extrêmement critiquable puisqu'elle tend à nier le caractère organique de la ville et donc la vie urbaine. Il s'agit d'une vision figée, statique, qui mène à des difficultés d'entretien de plus en plus importantes - à des loyers renchérissés - ou à la vétusté. Le caractère rétrograde de cette idée s'affirme encore de manière plus singulière lorsqu'on l'évoque au regard de la nécessité d'économiser l'énergie. Ainsi, certains immeubles qui sont de véritables passoires énergétiques et pour lesquels une mise aux normes demande de tels travaux et de tels investissements que la démolition/reconstruction serait une solution bien préférable est niée par les initiants.

Article 3 – alinéa 3 lettres a) et b) (modifiées)

La lettre a) propose de réintroduire une restriction visant le remplacement de logements en appartements meublés, en résidences meublées, en pensions ou en hôtels. Ce type de changement est d'ores et déjà soumis à autorisation LDTR et le texte de l'initiative n'apporte donc rien.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

La notion de remplacement de « logements » en « appartements meublés » dénote, une fois encore, la mauvaise foi rédactionnelle des initiants. Comme si, des appartements meublés n'étaient plus des logements !

Au fond, ils souhaiteraient réintroduire l'obligation de solliciter une autorisation pour louer des appartements meublés telle qu'elle existait dans un ancien règlement abrogé voici une vingtaine d'années tant l'intérêt de la disposition est contestable. L'on pourrait assez facilement en déduire que les initiants souhaitent une stabilité des locataires au détriment, de personnes, qui ont besoin, temporairement de logement à Genève. Ce point de vue est choquant au regard de la pénurie de logements qui sévit dans le canton. Les appartements meublés favorisant les transitions sont utiles pour permettre aux locataires de rechercher les appartements dont ils ont besoin.

Il est intéressant, à cet endroit, de noter que les défenseurs des locataires qui, défendent séculairement la sous-location ont vu, dans un premier temps en 2010, le Tribunal fédéral leur donner tort et revenir à une réglementation de la sous-location qui a été « réajustée » dans la pesée des intérêts existants entre ceux du propriétaire et ceux du locataire. Ainsi, les sous-locations effectuées sans délais temporel connu sont devenues inadmissibles.

Par la disposition proposée, les « défenseurs des locataires » tentent à soumettre au Département des autorisations de sous-locations d'appartements meublés. Les meublés constituent l'immense majorité des sous-locations. Cela génère une tracasserie pour les locataires et une gestion accrue de dossiers pour le Département.

La lettre b) révèle, une fois encore, la confusion rédactionnelle voulue par les auteurs de l'initiative. Ils souhaitent, préciser, ce que l'alinéa a) aurait pu exprimer de manière très simple à savoir que le changement d'affectation tendant à passer à des résidences meublées des pensions ou hôtels constitue, selon eux, une « transformation ».

Article 3 – alinéa 5 (nouveau)

Actuellement, et par dérogation, il est possible d'affecter des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel à de l'habitation sans provoquer un changement d'affectation.

Le texte proposé veut limiter la durée de l'affectation à du logement à 5 ans au maximum, à défaut les locaux commerciaux affectés temporairement à du logement seraient définitivement inclus dans la catégorie « logement ».



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Ainsi, sans crainte de péjorer les intérêts des locataires, les initiants poussent la catégorisation et la sclérose du parc immobilier genevois à l'extrême. Plutôt que d'offrir quelques facilités pour disposer de logements supplémentaires, ceux-ci préfèrent limiter cette affectation à 5 ans sachant, que les propriétaires ont, de par les dispositions érigées aucun intérêt à définitivement transformer des locaux commerciaux en logement. Le nombre de logements mis à disposition diminuera donc.

Article 3 – alinéa 6 Pénurie de logements nouveaux

L'ASLOCA propose d'indiquer qu'il y a un taux de pénurie de logement lorsque l'ensemble des appartements vacants est inférieur à 2%.

De notre point de vue, le marché immobilier genevois est liquide lorsque le taux de vacance est de l'ordre de 1 à 1.5%.

Article 6 – alinéa 1 lettre c (modifiée)

Il s'agit, de modifier les conditions par lesquelles le Département peut accorder une dérogation permettant les démolitions d'immeubles d'habitations.

L'une des conditions cumulatives exigée et qui tend à une définition de l'intérêt général est renforcée. Une dérogation serait exceptionnellement accordée lorsque l'opération de démolition/reconstruction générerait le double de la surface de plancher du bâtiment actuel. L'auteur de la présente note met au défi les représentants de l'ASLOCA de trouver un exemple pour lequel la dérogation serait possible.

La morphologie actuelle des zones de constructions fait qu'il est très rare de trouver un immeuble d'habitations comportant plusieurs logements pour lesquels l'ensemble des normes relatives aux gabarits et aux distances permettraient de doubler les surfaces de plancher.

De manière plus restrictive encore, il faut considérer les articles 12 et 13 du Règlement sur les Plans d'utilisations du sol en Ville de Genève qui exige que la parcelle occupée par l'immeuble reconstruit soit libre pour des espaces verts et de délaçement à raison de 30 à 40% de sa surface !

A notre sens, les initiants auraient pu dire que les démolitions sont interdites.

Ils cherchent vainement à tenter d'éviter la sanction d'incompatibilité au droit supérieur puisque, de notre point de vue, la garantie de la propriété vise également la liberté du propriétaire, sous certaines conditions, de démolir son immeuble.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Article 6 – alinéa 2 lettre e (nouveau)

La proposition est de ne pas permettre la démolition d'un immeuble d'habitation lorsque le projet de reconstruction propose des appartements qui dépasseraient 6 pièces ou 20m², ou une surface totale de plancher de 120m² tant que sévit la pénurie d'appartements. Nous notons ici qu'il est introduit le terme de « pénurie d'appartements » qui ne correspond pas à la nouvelle définition souhaitée à l'article 3 alinéa 6 « pénurie de logements ». Il s'agit, sans doute, d'une coquille.

Ce type de restriction sur la typologie des logements méconnaît la demande de logements à Genève qui est diversifiée.

Article 6 – alinéa 3 (modifié)

L'ASLOCA propose de supprimer les dispositions favorisant les économies d'énergies et directement issues de la Loi sur l'énergie pourtant acceptée par le peuple genevois en mars 2010.

L'ASLOCA entend interdire les démolitions/reconstructions au mépris des économies d'énergies, respectivement, de la diminution des charges des locataires.

Article 6 - alinéa 4 (nouveau)

Après avoir rendu totalement impossible une opération de démolition/reconstruction au gré des dispositions précédentes, les initiants proposent des loyers plafond pour les surfaces de plancher des logements supplémentaires correspondant à une fois et demie le montant de CHF 3'663.- la pièce par année. Ainsi, ils tentent de supprimer toute appréciation du Département et vident de sens les dérogations voulues à l'article 6 alinéa 3 actuel visant notamment des conditions particulières relatives à la protection du patrimoine.

Après avoir rendu impossible les démolitions/reconstructions par des normes techniques, les initiants traitent des conditions financières y relatives pour atteindre la même fin.

Article 8 alinéa 1

Cette disposition traite des conditions auxquelles une dérogation peut être accordée pour un changement d'affectation. Dans la pratique il s'agit, sous certaines conditions, de supprimer des surfaces de logements pour les affecter à des surfaces de bureaux ou commerciales mais, toujours, en compensant lesdites surfaces de manière simultanée par des surfaces de logements dans un périmètre le plus proche possible.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Il est souhaité durcir les conditions d'octroi d'une dérogation en limitant celle-ci aux immeubles dans lesquels l'on n'a pas atteint 30% des surfaces de plancher d'activités. En outre, les quartiers devraient être ceux tels que visés au cadastre. Ce dernier libellé n'est pas très logique puisqu'il ne favorise pas la proximité géographique immédiate mais l'appartenance à un quartier ou à un autre...

Article 8 alinéa 3 (modifié)

La disposition actuelle permet un éventuel renoncement à une exigence de compensation si le changement d'affectation vise la création d'équipements publics dont l'emplacement est imposé par sa destination et situé dans un secteur à forte densité d'habitations. L'ASLOCA souhaite maintenant supprimer cette disposition et préciser, que les surfaces de logements supplémentaires obtenues dans les combles ou par surélévations d'immeubles ne peuvent pas servir de compensation dans le cadre de la dérogation ci-dessus évoquée visant les changements d'affectations.

Il est ici piquant de remarquer que la suppression de l'exception actuellement permise pour des équipements publics est en lien direct à l'opération illégalement menée par Monsieur Ferrazino pour le 52, rue du Stand. Monsieur Ferrazino se prévalant, à l'époque, indûment de cette disposition.

Article 9 – Conditions alinéa 1 lettre d (modifiée)

Cette disposition traite de l'intérêt général utile à la délivrance d'une autorisation de transformation et surélévation. Là encore, l'ASLOCA souhaite durcir les conditions d'octroi d'autorisation de transformation et de surélévation en supprimant l'appréciation à faire du maintien ou du développement du commerce, de l'artisanat, souhaitable, et compatible, avec les conditions de vie du quartier. Ainsi, il n'y aurait plus d'autorisation possible pour des transformations afin de maintenir et développer le commerce et l'artisanat même lorsque ceux-ci sont compatibles avec les conditions du quartier.

L'on voit une grave atteinte de la qualité de vie des quartiers et à la mixité utiles à un urbanisme contemporain. Tout comme dans l'initiative relative à l'aménagement du territoire, l'ASLOCA fait des propositions qui portent gravement atteinte à l'emploi !

Article 9 – alinéa 2 lettres a, b, d et e (modifiées)

Cette disposition touche les conditions d'octroi d'une autorisation de transformation et surélévation, les modifications souhaitées par les initiants visent à intégrer l'ensemble des coûts relatifs aux travaux économisant l'énergie dans l'appréciation du prix de revient des logements transformés.

Cette proposition est contraire à la Loi sur l'énergie acceptée par le peuple en Votation populaire en mars 2010.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

En outre, ils visent à drastiquement réglementer la typologie des appartements qui ne devraient pas dépasser 6 pièces ni 20m² par pièce ni une surface totale de plancher de 120m² tant que sévit la pénurie.

Enfin, à la lettre e) de l'alinéa 2 de l'article 9, il s'agirait, de prendre en considération les exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine tel que définit « ...ensemble par le Département et les communes concernées ». La proposition est de donner des compétences inédites aux communes en matière de préservation du patrimoine et le terme « ensemble » ne peut mener qu'à une cogestion chaotique des dossiers probablement souhaitée par les auteurs de l'initiative.

Article 9 – alinéa 4, 5 et 6 (modifiés)

A l'endroit de traiter le loyer plafond admis après transformation, l'alinéa 4 tel que proposé – contrairement aux propositions faites en matière de démolition, reconstruction – propose d'aller exceptionnellement au-delà de CHF 3'363.- la pièce par an si la surface brute locative de la pièce est supérieure à 25m² ou si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires.

A l'alinéa 5, l'ASLOCA propose de fixer un plafond pour les appartements créés en occupation de comble ou par surélévation qui correspond à 2.5 x 3'363.- la pièce par an. Il s'agit d'un contrôle des loyers drastique qui ne favorise pas la création de logements.

En effet, la disposition actuelle de la LDTR prévoit que, s'agissant de nouveaux appartements, un calcul de rendement se fait pour fixer le loyer. De manière assez schématique et sans rentrer dans les détails, ce calcul est proche du calcul de rendement du Code des obligations (C.O.) relatif au loyer non abusif. Il s'agit donc d'une méthode fondée sur les coûts. Elle a une certaine logique, soit celle du rendement de l'investissement consentit.

S'écartant de ce principe, l'ASLOCA entend fixer un plafond qui, s'applique dans tous les cas et le cas échéant, réduit le rendement autorisé. Il s'agit, à n'en pas douter, d'une mesure qui est susceptible de diminuer le nombre de logements créés.

Enfin, et par l'introduction d'un alinéa 6) l'ASLOCA revient sur la votation populaire qui a eu lieu en mars 2010 et par laquelle le peuple a accepté la Loi sur l'énergie. Là encore, elle souhaite appliquer la logique du plafond sans considération des montants investis et propose, pour les travaux qui génèrent des économies d'énergie que le loyer plafond de CHF 3'363.- la pièce soit augmenté de CHF 120.- la pièce par année au maximum. En outre, et pour intégrer un contrôle supplémentaire, cette disposition réserve l'application de l'article 11 LDTR qui, comme on l'indiquait ci-dessus, constitue un calcul de rendement proche de celui du Code des obligations et ce, comme plafond absolu.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Article 9A - surélévation d'immeubles (nouveau)

Les initiants proposent un nouvel article traitant spécifiquement des surélévations d'immeubles.

Contrairement aux indications fournies par l'ASLOCA dans sa lettre au Conseil d'Etat lorsqu'elle a été interpellée par le lancement de son initiative, il nous apparaît que cette association se dédie de l'accord conclu sur les surélévations.

En effet, non contente des conditions actuelles, très strictes, auxquelles les surélévations sont autorisées au niveau technique, elle souhaite introduire, dans la LDTR, une condition, qui ne figure actuellement pas dans la législation et qui vise à ce que l'augmentation de la hauteur autorisée d'un bâtiment soit identique à celles des immeubles contigus.

La technique législative employée est très contestable puisque les normes techniques relatives aux surélévations se trouvent, logiquement, dans la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) tandis que par le biais de cette initiative les initiants souhaitent introduire des normes architecturales dans la LDTR.

En outre, au regard de l'alinéa 2 de l'article 9A tel que proposé, l'autorisation de surélévation ne serait délivrée qu'avec l'accord du Conseil administratif de la Ville de Genève !

Ainsi, non satisfaite de créer une inégalité de traitement manifeste entre communes, l'Asloca souhaite conférer au Conseil administratif de la Ville de Genève des compétences inédites en matière de construction.

Il s'agit pour nous de combattre de telles velléités tant il est important, pour la cohésion et le fonctionnement de notre canton que l'ensemble des compétences en matière d'aménagement du territoire et de construction soit maintenu au niveau cantonal.

Article 12 – Contrôle des loyers (modifié)

Inversant le précepte actuel qui veut que le contrôle des loyers s'effectue pendant une période de 5 ans en cas de transformation lourde, les initiants proposent que toute transformation ou rénovation engendre un contrôle des loyers pendant une période de 5 ans tandis que ce contrôle serait étendu à une période de 10 ans pour les nouveaux objets.

Là encore, il s'agit d'une augmentation des contraintes imposée à la transformation et à la rénovation. La question se pose de savoir s'il y a une conformité au droit supérieur et singulièrement à la garantie de la propriété et à la liberté du commerce et de l'industrie. Cette question a été discutée à plusieurs reprises au sein d'arrêts du Tribunal fédéral, notamment ceux relatifs au recours de la Chambre genevoise immobilière à l'encontre des modifications de la LDTR. S'il est possible, d'imaginer qu'un contrôle de loyer pour une période de 5 ans puisse être admis au regard de



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

l'intérêt public, il est à peu près incontestable que la période de contrôle de 10 ans est une période trop longue et que celle-ci serait diminuée par le Tribunal fédéral.

A l'alinéa 2 de l'article 12, les initiants souhaitent introduire une mesure de publicité visant à ce que les conditions de l'octroi de l'autorisation, le loyer précédent, le loyer à venir et les voies de recours accordées au locataire lui soit notifiés sur formule officielle de manière formelle. Enfin, un alinéa 3 serait créé visant à ce que le propriétaire communique, pour approbation du Département et avant notification, la formule officielle destinée à chaque locataire.

A l'article 17, les initiants souhaitent interdire le subventionnement de démolition /reconstruction en limitant l'octroi du bonus existant à la seule rénovation.

Les initiants proposent d'alimenter le bonus à la rénovation par un crédit de 20 millions annuel.

Article 18 – Utilisation des crédits (modifié)

Comme actuellement, les subventions seraient réservées aux propriétaires des bâtiments et engendreraient alors un contrôle pendant une durée de 10 ans ce qui est nouveau et correspond aux nouvelles données voulues par l'article 12 nouveau.

Article 21 – alinéa 1 lettre c (nouveau)

Il s'agit d'ajouter un but à l'octroi de la subvention pour contribuer à ce que les loyers ne dépassent pas un montant de CHF 4'500.- la pièce par année. Il est à noter, que ce cas de figure ne pourrait intervenir, au terme des propositions des initiants, qu'en cas de démolition/reconstruction – cas rendu pratiquement impossible – pour lequel le montant des loyers des appartements créés pourraient aller jusqu'à une fois et demie le montant plafond de CHF 3'363.- la pièce par année

Pour les transformations – rendues extrêmement difficiles – de manière exceptionnelle, le loyer pourrait aller jusqu'à deux fois et demie le montant de CHF 3'363.- par année.

En outre, l'ASLOCA propose qu'en règle générale la subvention qui actuellement n'excède pas 15% les fonds investis puisse passer à 20% des fonds investis.

Article 26A – Les compétences des communes (nouveau).

L'ASLOCA souhaite conférer aux communes urbaines, agissant par leurs Conseils administratifs, les compétences d'appliquer, par analogie, les articles 26 à 38 relatifs à la possibilité d'exproprier temporairement l'usage des appartements locatifs laissés abusivement vides.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Il s'agit, une fois encore, d'octroi de compétences totalement inédit à des Conseils administratifs. Comme mentionné supra, nous considérons que les compétences en matière de construction, de logements et d'aménagement du territoire doivent rester des compétences cantonales et ce, dans un souci de cohérence et de sécurité du droit.

Article 26A – Expropriation d'immeuble délaissé (nouveau)

En corollaire avec les propositions très restrictives et drastiques relatives à l'entretien des immeubles une norme serait introduite permettant l'expropriation d'immeubles qui seraient dégradés et qui ne répondraient pas aux exigences d'habitabilité notamment en matière de sécurité et d'hygiène.

Hormis l'aspect machiavélique de la logique proposée qui tend, nous le savons, à une étatisation du sol, l'ASLOCA propose une norme extrêmement incisive dont la densité normative est à notre sens insuffisante.

Les termes utilisés par les rédacteurs ne correspondent pas à ceux de la législation genevoise en matière d'expropriation. Pour autant qu'elles soient conformes au droit supérieur et admissibles par le peuple, ces règles conduisent à d'extrêmes difficultés d'interprétation, respectivement à des applications arbitraires.

Article 39 alinéa 1 Aliénation (modifié)

L'ASLOCA entend modifier le régime actuel déjà extrêmement restrictif de l'aliénation d'appartements loués, notamment aux locataires en place.

Ainsi, à l'alinéa 1 elle propose d'interdire toute aliénation d'appartement locatif sans aucune distinction et ce, tant que sévit la pénurie.

Article 39 alinéa 2 Motif de refus (modifié)

Par cet alinéa, l'ASLOCA entend renforcer toute possibilité de dérogation quant à des changements d'affectation.

Article 39 alinéa 3 Motif d'autorisation (modifié)

En supprimant les exceptions actuellement prévues à l'alinéa 3, l'ASLOCA entend durcir, à outrance, l'aliénation des appartements destinés à la location ainsi, elle entend proscrire l'acquisition de son logement par le locataire en place.

La disposition actuelle avait fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral de la Chambre genevoise immobilière qui, finalement, l'avait modifiée pour obtenir un texte, qui selon lui, est conforme au droit supérieur.

Nous doutons, que l'interdiction d'aliénation d'un appartement, respectivement, au locataire en place soit conforme au droit supérieur.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Singulièrement, il est douteux que cette mesure réponde au critère d'adéquation qui veut que la base légale proposée soit adéquate pour protéger un intérêt public manifeste.

Article 39 alinéa 4 – Vente en bloc (modifié)

La vente en bloc d'appartements locatifs serait rendue beaucoup plus difficile ainsi l'on exigerait la constitution d'une part de copropriété pour constituer des blocs qui ne pourraient être aliénés que sous cette forme-là. Là encore, l'incompatibilité de cette proposition au droit supérieur doit être vérifiée.

Article 39 alinéa 5 – Transparence et publication (modifié)

Les initiants proposent que toute modification de l'affectation d'un immeuble ou l'aliénation de celui-ci fasse l'objet d'une publication dans la Feuille des avis officiels.

La publication en soi ne pose pas de problème particulier mais celle-ci devrait avoir lieu par le biais du site Internet de l'Etat pour une période de 3 mois après quoi, elle ne serait plus consultable. Il s'agit pour nous d'éviter la constitution de bases de données éventuellement contraire aux dispositions qui protègent les données à caractère privé.

Article 42A alinéa 2 (nouveau)

Une simultanéité de l'autorisation de construire serait exigée dans une opération de démolition reconstruction.

En soi, cette exigence n'est pas gênante et correspond, à notre connaissance à la pratique actuelle.

Article 44 alinéa 4 (nouveau)

Poursuivant sur la voie d'attribuer aux communes des compétences inédites, les initiants souhaitent les charger de contrôler le maintien de l'affectation des locaux d'habitation. Ils voudraient également que l'Office de la population signale le non remplacement d'occupants de logements par d'autres. Ils espèrent, ainsi, détecter les appartements qui seraient laissés vides. Il est erroné de penser que des appartements seraient laissés vides à Genève.

Article 45 alinéa 6 à 8 (nouveaux)

Outre les erreurs de plume commises par les initiants sur la numérotation, l'on perçoit qu'ils souhaitent octroyer aux associations de quartier la qualité pour recourir contre des décisions du Département relative à la LDTR.

On se demande, si les initiants n'auraient pas là, envie, d'instaurer un Tribunal du peuple !



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Ils souhaitent, également donner aux communes la qualité pour agir contre les décisions prises par le Département en matière d'autorisations respectivement de sanctions.

Enfin, ils veulent limiter les émoluments et les dépens pour les recours déposés par les associations d'importance cantonale et les associations de quartier. A notre sens, ces propositions sont totalement contraires au droit supérieur tant elles instituent une inégalité de traitement flagrante entre lesdites associations et les justiciables. Il faut encore remarquer, la volonté manifeste d'une accessibilité à la justice facilitée qui, dans le cas présent, confine à l'incitation au recours abusif et dilatoire.

Article 49 Clauses abrogatoires alinéa 3 (nouveau)

Sans considération pour la décision prise par le peuple genevois en mars 2010 à l'occasion d'une votation populaire, les initiants proposent une abrogation des dispositions de la Loi sur l'énergie qui a modifié la LDTR.

IV. Conclusions

Dès lors, la Chambre genevoise immobilière invite les citoyens et citoyennes du canton de Genève à ne pas signer l'initiative de l'ASLOCA « Stop au retour des congés ventes. Halte à la spéculation ! ».

Christophe Aumeunier

Genève, le 14 mars 2011