

25

FÉV

2022

Chancellerie

LANCEMENT D'UNE INITIATIVE LÉGISLATIVE CANTONALE (*)

Le comité d'initiative a informé le Conseil d'Etat du lancement d'une initiative législative cantonale intitulée: « L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires » :

Les citoyennes et citoyens soussigné-e-s, électrices et électeurs dans le canton de Genève, conformément aux articles 57 à 64 de la constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 et aux articles 86 à 94 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative législative portant sur la modification de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur de locataires et de l'emploi) (LDTR- L 5 20), et de la loi sur l'énergie (LEn- L 2 30) :

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 (LDTR - L 5 20), est modifiée comme suit :

Art. 6, al. 4 (nouveau)

4 Si les travaux sont financés en tout ou partie par le bonus conjoncturel à la rénovation, alors ils ne peuvent pas donner lieu à un supplément de hausse de loyer tel que prévu à l'alinéa 3 paragraphes 6 et 7.

Art. 9, al. 7 (nouveau)

7 Si les travaux sont financés en tout ou partie par le bonus conjoncturel à la rénovation, alors ils ne peuvent pas donner lieu à un supplément de hausse de loyer tel que prévu à l'alinéa 6 paragraphes 2 et 3.

Art. 15, al. 1, 2e tiret (nouveau, les 2e à 4e tirets anciens devenant les 3e à 5e tirets)

1 L'Etat encourage l'entretien régulier des immeubles d'habitation et les rénovations, notamment par :

- lorsqu'il s'agit de travaux énergétiques, des conseils et un accompagnement pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment et passer aux énergies renouvelables, des indications sur les économies réalisables, les coûts et les possibilités de subventions ;

Art. 16, let. a) (nouvelle teneur)

a) d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux d'entretien et de rénovation raisonnables, proportionnés et permettant l'assainissement énergétique de leurs immeubles et des

logements ;

Art. 17, al. 1, 2, 3 (nouvelle teneur), al. 4, 5 et 7 (abrogés, les al. 6 et 8 anciens devenant les al. 4 et 5)

1 Un crédit annuel est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour encourager la rénovation et permettre la mise en œuvre de ce bonus conjoncturel.

Budgets d'investissement

2 Ce crédit annuel est inscrit aux budgets du Canton pour 10 ans dès l'année suivant l'entrée en vigueur la présente disposition.

Montant et financement

3 Le montant de ce crédit annuel correspond à la moitié de la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse comptabilisée l'année précédente. Il est financé par le budget du Canton. Ce montant vient s'ajouter à l'éventuelle part non-dépensée du crédit des années précédentes, jusqu'à épuisement de ces reliquats.

Art. 21, al. 2 (nouvelle teneur)

Montant de la subvention

2 En règle générale, la subvention n'excédera pas 20% du coût des travaux de rénovation donnant droit à rémunération du capital investi et ne sera pas répercutée sur les loyers.

Art. 2 Modifications à une autre loi

La loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30), est modifiée comme suit :

Art. 15, al. 13bis (nouveau)

Répercussion du coût des travaux sur les loyers

13bis Si les travaux sont financés en tout ou partie par le bonus conjoncturel à la rénovation, alors ils ne peuvent pas donner lieu à un supplément de hausse de loyer tel que prévu à l'alinéa 12 lettres a et b et à l'alinéa 13.

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1er janvier de l'année qui suit celle de sa promulgation.

Bref exposé des motifs :

La réduction des émissions de CO2 et des gaz à effet de serre est nécessaire pour éviter une augmentation de la température de la planète et ses conséquences dévastatrices comme l'augmentation du niveau des océans (www.ipcc.ch/sr15). En Suisse, les effets du réchauffement climatique sont déjà bien visibles : fonte des glaciers et du pergélisol ; périodes de sécheresses avec des températures élevées ou à l'opposé, fortes précipitations qui entraînent des crues, des glissements de terrain et des laves torrentielles. La combustion des énergies fossiles doit être diminuée (www.iea.org/reports/net-zero-by-2050). A Genève et en Suisse, les immeubles mal isolés doivent être assainis et les chauffages à fuel ou au gaz remplacés par des énergies renouvelables. La votation du 13 février 2022 en faveur du développement des réseaux thermiques structurants montre que la population genevoise soutient la transition énergétique.

La lutte contre le réchauffement climatique doit aller de pair avec l'amélioration de la protection des locataires. L'accès au logement et la qualité des immeubles échappent au choix individuel des locataires. La politique climatique doit intégrer cette réalité et le fait que se loger est un besoin fondamental. Elle doit se faire avec les locataires et non pas contre eux. Un engagement plus important de la collectivité est nécessaire pour soutenir des assainissements efficaces et respectueux des locataires.

Avec cette initiative populaire, l'ASLOCA propose de remettre en fonction un mécanisme qui a fait ses preuves : le bonus conjoncturel à la rénovation. Ce fonds, prévu dans la principale loi de protection des locataires à Genève, la loi sur la démolition, transformation et rénovation de maisons d'habitation (LDTR), est épuisé depuis longtemps. L'initiative prévoit de réalimenter ce fonds durant 10 ans, par un montant annuel qui correspond à la moitié de la part du Canton aux bénéficiaires de la Banque nationale (BNS). Faire ce lien avec la BNS est politiquement juste puisque cette dernière obtient ses bénéficiaires aussi par des investissements dans des secteurs polluants. Il est financièrement correct, puisqu'il permet de ne pas peser trop lourdement sur le budget du Canton et ainsi de ne pas prêter à d'autres politiques publiques comme la santé ou l'éducation. Ce lien se résume toutefois à un mécanisme de calcul, pour éviter de compliquer l'établissement du budget. Le montant serait inscrit aux budgets annuels du Canton.

Les propriétaires qui le souhaitent pourraient ainsi obtenir un soutien financier puisé dans ce bonus conjoncturel, pour financer les travaux nécessaires. La subvention couvrirait en principe 20% du coût des travaux (au lieu de 15% auparavant lorsque ce fonds était encore doté). En contrepartie de ce soutien, les locataires des immeubles concernés seraient mieux protégés qu'aujourd'hui. La part des travaux couverte par la subvention serait déduite du coût des travaux que le bailleur peut faire supporter aux locataires à cause du droit fédéral. Le bailleur qui ferait appel à ce bonus devrait aussi s'engager à ne pas faire payer à ses locataires le supplément de majoration de loyer prévu au-delà du plafond fixé par la LDTR, et ainsi à ne pas imposer un loyer supérieur aux besoins prépondérants de la population. L'initiative ne modifie cependant pas la durée du contrôle et du plafonnement des loyers prévus dans le droit actuel (3, 5 ou 10 ans).

Pour que les travaux soient le plus efficaces possibles, l'initiative permettrait aux propriétaires d'obtenir, s'ils le souhaitent, des conseils et un accompagnement pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, pour passer aux énergies renouvelables

ou pour obtenir des indications sur la manière de réaliser des économies, sur les coûts et les possibilités de subventions.

La signature doit être apposée personnellement à la main par la ou le signataire. Cela ne s'applique pas à la personne incapable de le faire par elle-même pour cause d'infirmité. Seul-e-s les électrices et électeurs de nationalité suisse ayant leur droit de vote sur le canton de Genève peuvent signer cette initiative cantonale. En matière cantonale, les électrices et électeurs dès 18 ans, de communes différentes, peuvent signer sur la même feuille. Les Suisses vivant à l'étranger et ayant leur droit de vote sur le canton de Genève peuvent signer la présente initiative en inscrivant leur adresse à l'étranger. Celui qui appose une autre signature que la sienne ou plus d'une signature est passible d'une amende administrative pouvant s'élever à 100 F. Les signatures obtenues par un procédé réprimé par la loi doivent être annulées (art. 87, al. 1, lettre b, et art. 91 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982).

Le retrait total et sans réserve de l'initiative peut être décidé à la majorité des électeurs et électrices suivant-e-s : Alberto Velasco, quai Charles-Page 41, 1205 Genève - Carole-Anne Kast, route de Loëx 8, 1213 Onex - Caroline Marti, chemin des Troiselles 15, 1294 Genthod - Petr Stastny, avenue de Bel-Air 47a, 1225 Chêne-Bourg - Géraldine Thommen, boulevard du Pont-d'Arve 46, 1205 Genève - Hans Oppliger, rue Benjamin-Franklin 3, 1201 Genève - Caroline Renold, rue Henri Frédéric Amiel 5, 1203 Genève - Carlo Sommaruga, boulevard des Philosophes 11, 1205 Genève - Christian Dandrès, route Jean-Jacques Rigaud 55A, 1224 Chêne-Bougeries

(*) Échéance du délai de dépôt de cette initiative au service des votations et élections : le 27 juin 2022.