

# votation

24 novembre 2002



POST TENEBRAS LUX

## À votre service

Votre enveloppe grise doit contenir :

- 1 carte de vote
- 1 enveloppe de vote bleue au format C5
- 1 bulletin de vote
- 1 brochure explicative pour les sujets fédéraux
- 1 brochure explicative pour le sujet cantonal

Si votre matériel de vote n'est pas complet, nous vous prions de bien vouloir appeler le service cantonal des votations et élections

tél. 022 327 87 00

Si vous avez perdu ou détruit votre carte de vote, une seule solution, c'est d'appeler l'office cantonal de la population qui vous renseignera volontiers sur la manière de procéder pour obtenir un duplicata.

tél. 022 327 40 14 ou 022 327 40 15  
de 10h à 14h

Pour toute question concernant l'organisation de la votation, vous pouvez vous adresser au service cantonal des votations et élections.

tél. 022 327 87 00

Vous pouvez consulter le site internet de l'Etat de Genève, à l'adresse :

<http://www.geneve.ch>

**page 5**

objet

1

Acceptez-vous  
la loi (7119) du 2 mai 2002  
modifiant la loi sur  
les démolitions, transformations  
et rénovations de maisons  
d'habitation (mesures de soutien  
en faveur des locataires  
et de l'emploi) (L 5 20)?

1 objet

**page 17**

Recommandations  
du Grand Conseil  
et du Conseil d'Etat

**page 19**

Prises de position  
des partis politiques,  
autres associations  
ou groupements



# objet 1

**Loi (7119) du 2 mai 2002  
modifiant la loi sur les démolitions,  
transformations et rénovations  
de maisons d'habitation (mesures de soutien  
en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20)**

**a b c**

TEXTE  
DE LA LOI

Loi (7119) du 2 mai 2002 modifiant  
la loi sur les démolitions, transformations  
et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien  
en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20) \*

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui  
suit :

**Article unique**

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. 43A                    Rénovations ou constructions subventionnées  
(nouvelle teneur)**

Si les logements reconstruits ou rénovés bénéficient de prestations au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, les dispositions en matière de fixation de loyer ou de prix de la présente loi ne sont pas applicables.

\* La loi votée par le Grand Conseil comportait un intitulé et une date inexacts qui ont été corrigés.



## EXPLICATIONS DU CONSEIL D'ETAT

---

Loi (7119) du 2 mai 2002 modifiant  
la loi sur les démolitions, transformations  
et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien  
en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20)

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) réglemente les conditions auxquelles les immeubles locatifs de notre canton peuvent être rénovés. Résultat de la lutte pour la protection des locataires, elle permet d'interdire certains travaux de transformation inutiles. Elle impose également la fixation des loyers des logements rénovés à un niveau «répondant aux besoins prépondérants de la population». Les loyers sont ensuite contrôlés pendant 3 ou 5 ans par l'Etat.

Révisée pour la dernière fois en 1999, la LDTR interdit les ventes d'appartements loués et permet l'expropriation des appartements laissés abusivement vides.

### **Les défauts de la LDTR actuelle**

La loi actuelle présente plusieurs défauts. Premièrement, elle n'encourage pas le propriétaire d'un immeuble ancien à l'entretenir correctement. En effet, il peut arriver que les loyers autorisés après travaux ne suffisent pas à couvrir leur coût. Dès lors, les travaux, faute de financement, ne se font pas. Dans ces cas, personne n'est gagnant : les locataires voient leurs conditions de logement se dégrader ; le propriétaire voit la valeur de son bien se réduire ; l'aspect général de notre canton en souffre.



Dans bien des cas, les appartements deviennent inhabitables. Ils sont alors souvent squattés.

Deuxièmement, la réglementation de la LDTR freine aussi la réalisation d'aménagements de combles. De tels travaux permettraient de mettre de nouveaux logements agréables à disposition, sans beaucoup de difficultés, dans des quartiers déjà urbanisés. En cette période de pénurie de logements, ce serait un apport précieux.

### **Les avantages de la nouvelle LDTR : des logements rénovés ou neufs à des loyers modérés**

La solution préconisée par le Grand Conseil est équilibrée et raisonnable. Il ne s'agit pas d'une mesure spectaculaire. Elle est modeste aux yeux de certains, mais elle permettra certainement de rénover plusieurs des plus anciens immeubles du canton. La proposition qui vous est faite est de pouvoir rénover un immeuble aux conditions appliquées aux HLM, selon les règles de la loi sur le logement et la protection des locataires (LGL) et avec l'accord de l'Etat.

Pour les locataires, les conséquences pratiques de la rénovation d'un immeuble avec cette aide de l'Etat seraient les suivantes :

- Fixation par l'Etat des loyers maximums des appartements rénovés à des niveaux abordables : 950 F/mois pour les 3 pièces ;  
1 260 F/mois pour les 4 pièces et 1 580 F/mois pour les 5 pièces (normes HLM actuelles).
- Contrôle de ces loyers pendant 20 ans.

Comme précisé ci-dessus, la réalisation de combles et la mise sur le marché de logements neufs seraient également favorisées.

### **Une modification souhaitable**

Ces loyers sont légèrement plus élevés que ceux qu'impose une application brute de la LDTR. Toutefois, dans le cadre de la LDTR actuelle les immeubles qui en auraient le plus besoin ne sont pas rénovés et continuent de se dégrader. De plus, contrairement à ce que prétendent les référendaires, peu de locataires risquent d'être confrontés à une hausse de loyer. En effet,

# b

les immeubles concernés sont les immeubles du centre-ville les plus dégradés, bien souvent déjà désertés par leurs derniers locataires et squattés.

Un dernier élément du système proposé par la loi du 2 mai 2002 est fort rassurant. Actuellement, l'Etat fixe les loyers admissibles pour les logements qui bénéficient de son aide. C'est ainsi qu'il pourrait choisir de fixer les loyers des appartements rénovés à un niveau encore plus bas que les loyers évoqués ci-dessus si le besoin s'en faisait sentir. Si nécessaire, l'Etat pourra refuser l'aide prévue par la LGL.

En conclusion, le Conseil d'Etat vous invite à accepter la loi du 2 mai 2002 modifiant la LDTR (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi). Elle aura pour effet de mettre à disposition des Genevois des logements neufs ou entièrement rénovés à des loyers abordables. Elle permettra aussi de préserver notre patrimoine.



## EXPLICATIONS DU COMITÉ RÉFÉRENDIAIRE

---

Loi (7119) du 2 mai 2002 modifiant  
la loi sur les démolitions, transformations  
et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien  
en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20)

20% de hausses de loyer supplémentaires après travaux!  
Refus de réduire les loyers...  
... à la suite à la baisse des taux d'intérêts hypothécaires!

**NON à l'arnaque des milieux immobiliers!**

**La Chambre immobilière chante victoire...**

La nouvelle majorité de droite du Grand Conseil (Libéraux, Radicaux, Démocrates-chrétiens et UDC) a fait adopter le 2 mai 2002 une loi apportant – au détriment des locataires – une importante modification à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Cette nouvelle loi prévoit que les loyers autorisés, après l'exécution de travaux dans un immeuble ou un appartement, pourront dorénavant dépasser la limite maximale de 3 250 F la pièce par an fixée par la LDTR et pourront atteindre 3 800 F, voire davantage, et cela en bénéficiant de subventions de l'Etat!

Dans un communiqué de presse, la Chambre immobilière :

- a salué cette victoire (pour les propriétaires) accordant une hausse de loyer supplémentaire de 20%, alors que la limite de loyer actuelle est suffisante pour financer les travaux de rénovation ;

- s'est réjoui du fait que ce nouveau plafond des loyers permettra de relancer des opérations de démolition-reconstruction d'immeubles d'habitation.

### **...et bafoue la volonté populaire**

Rappelons que la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) est issue de trois initiatives populaires. Elle a été massivement approuvée, confirmée et renforcée à l'occasion de quatre votations populaires (la dernière fois en 1999). Elle a permis de mettre fin aux démolitions et transformations abusives d'immeubles.

Cette loi protège les locataires en fixant les loyers après travaux en veillant à ce que ceux-ci soient raisonnables. Elle a supprimé les « congés-vente » de sinistre mémoire, c'est-à-dire les résiliations de bail plaçant le locataire devant le dilemme d'acheter son appartement ou de partir.

### **La crise du logement aiguise les appétits des spéculateurs**

Les milieux immobiliers ont décidé de démanteler cette loi, indispensable pour lutter contre les abus des spéculateurs, afin de mieux profiter de la crise du logement et de la pénurie de logements ayant un loyer accessible à la majorité de la population. Alors que les revenus des locataires sont devenus plus précaires et que les loyers des appartements ont littéralement explosé ces deux dernières années (il devient quasiment impossible de trouver un appartement à un loyer inférieur à 2 500 F par mois), les milieux immobiliers voudraient encore bénéficier de hausses de loyer supplémentaires sur le dos des locataires en place!

### **Après le racket du deuxième pilier, les milieux des locataires disent : ÇA SUFFIT!**

Les milieux des locataires ont immédiatement réagi contre cette grossière attaque des propriétaires immobiliers et des régisseurs. Un référendum contre la loi du 2 mai 2002 imposant les hausses de loyer supplémentaires de 20% a été lancé par le Comité « Droits des locataires », avec l'appui de toutes les associations genevoises de défense des locataires. C'est grâce à ce référendum, qui a recueilli en trois semaines plus de 12 000 signatures, que le peuple genevois pourra se prononcer sur le cadeau injustifié fait aux propriétaires.

## Les régies refusent les baisses de loyer légales!

Simultanément, les régisseurs refusent d'accorder des diminutions de loyer à la suite des baisses successives des taux d'intérêts hypothécaires. Ces profits aux dépens des locataires sont aussi scandaleux que ceux réalisés par les compagnies d'assurances dans le cadre de la gestion des fonds de prévoyance affectés au deuxième pilier.

Rappelons à ce sujet, que la loi fédérale sur la protection des locataires prévoit expressément que les propriétaires doivent baisser les loyers en cas de diminution des charges de leurs immeubles. Les intérêts hypothécaires constituent de loin la charge la plus importante et les propriétaires sont en train d'encaisser d'énormes bénéfices indus, qui représentent à Genève plusieurs centaines de millions de francs pour ces dernières années.

## La nouvelle majorité de droite montre son vrai visage

A peine élus l'automne dernier au Grand Conseil, les députés émanant des milieux immobiliers et siégeant dans les rangs des partis de la droite (Libéraux, Radicaux, Démocrates-chrétiens et UDC), formant la nouvelle majorité qui gouverne Genève, se sont attaqués à la protection des locataires avec le plein appui de leurs partis respectifs.

C'est ainsi que ces députés ont déposé pas moins de six projets de loi visant à réduire les droits des locataires. Ils veulent adopter ces projets l'un après l'autre dans l'espoir de déjouer le droit de référendum, tant il est évident qu'il est toujours difficile de récolter tous les deux ou trois mois les 7 000 signatures nécessaires à cet effet. Les milieux des locataires ont du reste lancé une initiative populaire pour déjouer ces procédés antidémocratiques.

## Prochaine attaque: le retour des « congés-vente »

La prochaine loi modifiant la LDTR souhaitée par les partis de droite, c'est la réintroduction des « congés-vente ». Le texte a déjà été adopté en commission et il ne reste à la nouvelle majorité qu'à l'approuver en séance plénière. Chaque locataire sera dorénavant menacé, comme en 1985, de perdre son logement (à défaut de pouvoir l'acheter). Il est impératif que les locataires

prennent conscience que c'est maintenant qu'il faut réagir contre les attaques des milieux immobiliers visant au démantèlement de la protection des locataires dans le but de faire du logement un marché juteux à leur seul profit.

### **La protection des locataires est en danger**

La protection des locataires n'est pas tombée toute seule du ciel. Elle est le fruit d'une longue lutte à armes inégales. Les milieux immobiliers disposent d'énormes moyens financiers (prélevés sur les loyers!) pour mener campagne et tenter de justifier leurs prétentions abusives. Ils sont soutenus par la majorité formée des partis de droite qui gouverne notre pays ainsi que notre canton et bénéficient de l'appui d'une certaine presse, qui profite de leurs avis publicitaires.

**Votez NON à la loi du 2 mai 2002 modifiant la LDTR qui a pour but d'imposer des hausses de loyer supplémentaires de 20%, totalement injustifiées. C'est le premier pas vers d'autres abus locatifs!**

Le référendum du Comité «Droits des locataires» est soutenu par

- l'ASLOCA (Association genevoise de défense des locataires)
- l'AVIVO (Association pour la défense des retraités)
- le MPF (Mouvement populaire des familles)
- la FAQH (Fédération des associations de quartiers et d'habitants).





RECOMMANDATIONS  
DU GRAND CONSEIL  
ET DU CONSEIL D'ETAT  
POUR LA VOTATION CANTONALE  
DU 24 NOVEMBRE 2002



Objet 1      Loi (7119) du 2 mai 2002  
                 modifiant la loi sur les démolitions,  
                 transformations et rénovations  
                 de maisons d'habitation (mesures  
                 de soutien en faveur des locataires  
                 et de l'emploi) (L 5 20)

oui



The background of the page is a grayscale, blurred photograph of a crowd of people. Many individuals have their arms raised, suggesting a concert, festival, or a public gathering. The motion blur gives a sense of energy and movement.

# Prises de position

# PRISES DE

Recommandations des partis politiques,

OBJET 1  
Acceptez-vous l'initiative populaire  
**«contre les abus  
dans le droit d'asile»**?

OBJET 2  
Acceptez-vous la modification du 22 mars 2002  
de la loi fédérale sur l'assurance-chômage  
obligatoire et l'indemnité en cas d'insolvabilité  
**(Loi sur l'assurance-chômage, LACI)**?

VOTATION FÉDÉRALE	OBJETS	1	2
LIBÉRAL		NON	OUI
LES SOCIALISTES		NON	NON
ALLIANCE DE GAUCHE		NON	NON
PARTI DÉMOCRATE-CHRÉTIEN		NON	NON
RADICAL		NON	OUI
LES VERTS – PARTI ÉCOLOGISTE GENEVOIS		NON	NON
UNION DÉMOCRATIQUE DU CENTRE		OUI	OUI
COMITÉ RÉFÉRENDIAIRE CONTRE LA RÉVISION DE LA LACI		--	NON
AVIVO ASSOCIATION DE DÉFENSE ET DE DÉTENTE DE TOUS LES RETRAITÉS		NON	NON
CARTEL INTERSYNDICAL (DU PERSONNEL DE L'ÉTAT ET DU SECTEUR SUBVENTIONNÉ)		--	NON
CGAS – COMMUNAUTÉ GENEVOISE D'ACTION SYNDICALE		NON	NON
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE GENÈVE (CCIG)		--	OUI
COMITÉ GENEVOIS «OUI À UNE ASSURANCE-CHÔMAGE SÛRE ET SOLIDAIRE»		--	OUI

# POSITION

autres associations ou groupements



VOTATION FÉDÉRALE	OBJETS	1	2
COMITÉ UNITAIRE POUR LA DÉFENSE DU DROIT D'ASILE		NON	—
COORDINATION ASILE. GE		NON	—
FAMILLE & TRADITION POUR NOTRE SÉCURITÉ!		OUI	—
JEUNES LIBÉRAUX GENEVOIS		OUI	OUI
JEUNESSES ALTERNATIVES		NON	NON
MOUVEMENT POPULAIRE DES FAMILLES (MPF)		NON	NON
PARTI DU TRAVAIL		NON	NON
SIT – SYNDICAT INTERPROFESSIONNEL DE TRAVAILLEUSES ET TRAVAILLEURS		NON	NON
SOLIDARITÉS		NON	NON
SYNA/ISCG		NON	NON
SYNDICAT DES SERVICES PUBLICS (SSP/VPOD)		NON	NON
UDC - JEUNES		OUI	OUI
WWW. VERTS. CH/GE		NON	NON

# PRISES DE

Recommandations des partis politiques,

OBJET 1  
Acceptez-vous  
la loi (7119) du 2 mai 2002 modifiant  
la loi sur les démolitions, transformations  
et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien  
en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20)?

VOTATION CANTONALE	OBJET	1
LIBÉRAL		OUI
LES SOCIALISTES		NON
ALLIANCE DE GAUCHE		NON
PARTI DÉMOCRATE-CHRÉTIEN		OUI
RADICAL		OUI
LES VERTS – PARTI ÉCOLOGISTE GENEVOIS		NON
UNION DÉMOCRATIQUE DU CENTRE		OUI
COMITÉ RÉFÉRENDIAIRE « DROITS DES LOCATAIRES »		NON
ACTION POUR REVITALISER LA VILLE		OUI
ARTISANS POUR L'EMPLOI		OUI
ASLOCA ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES		NON
AVIVO ASSOCIATION DE DÉFENSE ET DE DÉTENTE DE TOUS LES RETRAITÉS		NON
CGAS – COMMUNAUTÉ GENEVOISE D'ACTION SYNDICALE		NON
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE GENÈVE (CCIG)		OUI
COMITÉ CONTRE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS		OUI
COMITÉ POUR DES LOGEMENTS À LOYERS MODÉRÉS		OUI

# POSITION

autres associations ou groupements



VOTATION CANTONALE	OBJET	1
	COMITÉ POUR LA RESTAURATION D'IMMEUBLES ANCIENS	OUI
	COMITÉ POUR LES RÉNOVATIONS SOCIALES DE LOGEMENTS	OUI
	FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS DE QUARTIERS ET D'HABITANTS (FAQH)	NON
	FÉDÉRATION DES MÉTIERS DU BÂTIMENT (FMB)	OUI
	JEUNES LIBÉRAUX GENEVOIS	OUI
	JEUNESSES ALTERNATIVES	NON
	MOUVEMENT POPULAIRE DES FAMILLES (MPF)	NON
	PARTI DU TRAVAIL	NON
	RASSEMBLEMENT POUR UNE POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT (RPSL)	NON
	SIT – SYNDICAT INTERPROFESSIONNEL DE TRAVAILLEUSES ET TRAVAILLEURS	NON
	SOLIDARITÉS	NON
	SYNA/ISCG	NON
	SYNDICAT DES SERVICES PUBLICS (SSP/VPOD)	NON
	UDC - JEUNES	OUI
	WWW. VERTS. CH/GE	NON

# HEURES DU SCRUTIN

Pour voter,  
vous devez impérativement  
vous munir de votre carte de vote  
et du matériel reçu à domicile.

## OÙ ET QUAND VOTER?

### VOTE PAR CORRESPONDANCE

Vous pouvez voter par correspondance immédiatement  
en utilisant le matériel annexé à la présente brochure.  
Pour que votre vote soit admis, il doit parvenir au service des votations  
avant le samedi 23 novembre 2002.

**Il n'est pas nécessaire d'affranchir l'enveloppe pour le retour  
du vote si cette dernière est postée sur le territoire helvétique**

### DANS VOTRE COMMUNE

Pour tous les locaux de vote du canton le scrutin est ouvert :  
Dimanche 24 novembre 2002 de 10h à 12h.

Chancellerie d'Etat