[AZA 3]
1P.664/1999
1P.686/1999

Ie C O U R D E D R O I T P U B L I C
****

1er septembre 2000

Composition de la Cour: MM. et Mme les Juges Aemisegger, Président, Nay, Aeschlimann, Féraud, Catenazzi, Favre et Pont Veuthey, suppléante. Greffier: M. Kurz.

_____

Statuant sur les recours de droit public
formés par

la Chambre genevoise immobilière, à Genève, représentée par Me Bruno Mégevand, avocat à Genève,

et par

Nicolas G_i o_r g_i n_i, chemin Kermely 3, à Genève,

contre

les modifications de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996, adoptées le 25 mars 1999 par le Grand Conseil de la République et canton de G_e n_è_v e;

(garantie de la propriété;
force dérogatoire du droit fédéral)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les f a_i t_s suivants:

A.-
La loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (ci-après: LDTR), a pour but la préservation de l'habitat et des conditions de vies existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat. Elle prévoit, tout en assurant la protection des locataires et propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation, l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés, des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location et l'expropriation temporaire de l'usage des appartements laissés vides sans motif légitime.

B.-
Le 25 mars 1999, le Grand Conseil de la République

et canton de Genève a notamment modifié les dispositions suivantes de la LDTR (les modifications sont en caractère gras) :

”Chapitre I Préambule

Art. 3 Définitions
Transformations

1 Par transformation, on entend tous les travaux qui ont pour objet:

a) de modifier l’architecture, le volume, l’implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d’une maison d’habitation;
b) la création de nouveaux logements, notamment dans les combles;
c) la création d’installations nouvelles d’une certaine importance, telles que chauffage, distribution d’eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines;
d) la rénovation, c’est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d’une maison d’habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve de l’alinéa 2 ci-dessous.

2 Par travaux d’entretien, non assujettis à la présente loi, il faut entendre les travaux courants d’entretien faisant partie des frais d’exploitation ordinaires d’une maison d’habitation. Les travaux raisonnables d’entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu’ils n’engendrent pas une amélioration du confort existant.

-..]

4 Il n’y a pas de changement d’affectation lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel ont été temporairement affectés à l’habitation et qu’ils retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure, pour autant qu’ils n’aient jamais été précédemment affectés au logement.

Chapitre V Fixation des loyers et des prix en cas de démolition ou de transformation

Art. 11 Mode de calcul

1 Prenant en considération l’ensemble des travaux à effectuer, le département fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte:

a) du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, [...];
b) de l'amortissement calculé en fonction de la durée de viedes installations, [...];
c) des frais d'entretien [...];
d) des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les articles 269 et suivants du code des obligations.

2 Lorsque les logements répondent aux besoins prépondérants de la population quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformation doit répondre aux besoins prépondérants de la population.

3 Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.
Chapitre VI Encouragement à la rénovation

Art. 15 Buts et moyens

-..]

6 En cas de pénurie dans une catégorie d'appartements, le département peut ordonner l'affectation en logements des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel, vides depuis plus de 24 mois, qui ont été précédemment affectés au moins une fois au logement, pour autant qu'il n'en résulte pas des frais disproportionnés pour le bailleur.

Chapitre VII Mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs

Section 1 Appartements assujettis

Art. 25 Principe

1 Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du présent chapitre.

Définition de la pénurie

2 Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2% duparc immobilier de la même catégorie.

Exception

3 Les appartements de plus de 7 pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie.

Section 3 Aliénation des appartements destinés à la location

Art. 39 Aliénation

1 L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (...), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

Motifs de refus

2 Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués.

Exception

3 Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire en place d'acquérir son logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes sont réunies:

- 60% des locataires en place acceptent formellement cette acquisition; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

Chapitre VIII Dispositions générales

Art. 42A Travaux ordonnés par le département

En cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble, le département, notamment sur demande d'un locataire, peut ordonner l'exécution des travaux nécessaires, le cas échéant les faire exécuter aux frais du propriétaire selon la procédure des travaux d'office prévus aux articles 133 et suivants et 140 et suivants de la loi sur les constructions et les installations diverses.

Art. 43A Rénovations ou constructions subventionnées

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 restent applicables".

Ces différentes modifications ont été approuvées en votation populaire le 26 septembre 1999. L'arrêté de promulgation a été rendu le 15 octobre 1999 par le Conseil d'Etat genevois.

C.-
La Chambre genevoise immobilière (ci-après: la CGI) forme un recours de droit public contre cette loi. Elle conclut à l'annulation de ses art. 3 al. 2, 11 al. 1 et 3, 15 al. 6, 25 al. 3, 39 al. 3, 42A et 43A, notamment pour violation du droit fédéral, de la garantie de la propriété, de la liberté économique, de la liberté contractuelle et de l'égalité de traitement.

Nicolas Giorgini, citoyen genevois, forme également un recours de droit public. Il conclut à l'annulation des art. 3 al. 1 let. d, 3 al. 4 in fine, 11 al. 3 et 39 al. 3 1ère condition LDTR, pour des motifs similaires.

Le Grand Conseil genevois conclut au rejet des deux recours. Il met en doute la recevabilité de certains griefs soulevés par la CGI, et la qualité pour recourir de Nicolas Giorgini.

Par ordonnance du 2 décembre 1999, le Président de la Ie Cour de droit public a rejeté une demande d'effet suspensif formée par la CGI.

Les parties ont répliqué et dupliqué.

C o_n s_i d_é_r a_n t e n d r_o i_t_:

1.-
Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 126 I 81 consid. 1, 125 I 253 consid. 1a, 412 consid. 1a p. 414 et les arrêts cités).

a) Le recours de droit public dirigé contre un arrêté de portée générale doit être déposé dans les trente jours dès la publication de l'arrêté de promulgation (art. 89 al. 1 OJ). Cette exigence a été respectée en l'espèce.

b) Selon la jurisprudence relative à l'art. 88 OJ, la qualité pour former un recours de droit public contre un acte normatif cantonal appartient à toute personne dont les intérêts juridiquement protégés sont effectivement ou pourraient un jour être touchés par l'acte attaqué. Une atteinte

virtuelle est suffisante, pour autant qu'elle présente un minimum de vraisemblance (ATF 125 I 369 consid. 1a p. 371-372; 474 consid. 1d p. 477-478 et les arrêts cités). Par ailleurs, une association jouissant de la personnalité juridique est admise à agir sans être elle-même touchée par l'acte attaqué, à condition que ses membres aient individuellement qualité pour agir, que la défense de leurs intérêts constitutionnellement protégés figure parmi ses buts statutaires et qu'enfin l'acte lèse objectivement ses membres dans leur majorité ou du moins en grand nombre (ATF 125 I 71 consid. 1b/aa p. 75; 369 consid. 1a in fine p. 372 et les arrêts cités).

aa) La CGI a pour but statutaire, en particulier, la promotion, la représentation et la défense de la propriété foncière dans le canton de Genève. Selon l'art. 2 de ses statuts, elle connaît de tous les problèmes qui touchent directement ou non à l'économie immobilière à Genève et en Suisse, et se voue par pur idéal à l'étude de questions relatives notamment au logement, à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement. Association de propriétaires (art. 3 des statuts), la CGI a qualité pour s'opposer aux nouvelles dispositions de la LDTR: l'art. 3 al. 2 consacre une notion plus restrictive des travaux d'entretien non soumis à autorisation; l'art. 11 al. 1 précise qu'en cas de démolition ou de transformation, le département fixe les loyers ou prix de vente maximaux en prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, alors que l'art. 11 al. 3 permet à certaines conditions un blocage du montant des loyers; l'art. 15 al. 6 permet au département d'affecter au logement les locaux commerciaux laissés vides depuis deux ans; l'art. 25 al. 3 précise que les logements de plus de sept pièces n'entrent pas dans la catégorie où sévit la pénurie d'appartements locatifs, alors que la disposition antérieure concernait les appartements de plus de six pièces; l'art. 39 al. 3 exige une acceptation formelle de 60% des locataires lorsque l'un d'entre eux désire acquérir son logement, alors que, selon la disposition antérieure, il suffisait que 60% des locataires ne s'opposent pas à cette acquisition; l'art. 42A permet au département d'ordonner les travaux d'entretien nécessaires; l'art. 43A prévoit enfin l'application des dispositions de la LDTR en matière de fixation de loyer aux logements subventionnés. L'ensemble de ces dispositions est susceptible de s'appliquer aux membres de la CGI, sans que celle-ci ait à s'en expliquer davantage. La condition de l'atteinte virtuelle est manifestement réalisée.

bb) Nicolas Giorgini est copropriétaire d'un immeuble locatif en ville de Genève. Il pourrait lui aussi se voir appliquer, avec une vraisemblance suffisante, les quatre dispositions contestées de la loi, relatives à l'entretien et à la transformation, ainsi qu'à la fixation des loyers et

à l'aliénation des appartements. Cela suffit à lui reconnaître la qualité pour recourir.

c) Les deux recours sont dirigés contre une même loi. Les recourants concluent certes à l'annulation de dispositions différentes de la loi, mais leur argumentation se recoupe sur plusieurs points. L'étroite connexité des recours justifie leur jonction (ATF 113 Ia 390 consid. 1 p. 394).

d) Le Tribunal fédéral vérifie en principe librement la constitutionnalité d'un arrêté de portée générale, notamment sous l'angle de la force dérogatoire du droit fédéral (ATF 126 I 76 consid. 1 p. 78). Il n'annule toutefois les dispositions attaquées que si elles ne se prêtent à aucune interprétation ou application conforme au droit constitutionnel. Il y a donc lieu de tenir compte des circonstances dans lesquelles ces dispositions seront appliquées, sur le vu, en particulier, des intentions exprimées à ce sujet par l'autorité intimée. A elle seule - pour autant qu'une protection juridique suffisante soit assurée contre les mesures concrètes d'application -, l'éventualité d'une application inconstitutionnelle à des cas particuliers n'est pas déterminante (ATF 125 II 440 consid. 1d p. 443-444 et les arrêts cités; 125 I 369 consid. 3 in fine p. 375).

e) Même si, comme le soutient le Grand Conseil, certaines des dispositions attaquées ne font que reprendre la réglementation figurant déjà dans la loi, les griefs soulevés par les recourants n'en sont pas moins recevables. Il s'agit en effet de dispositions formellement nouvelles, et les recourants sont habilités à en contester la constitutionnalité. Toutefois, les considérations émises par le Tribunal fédéral, à l'occasion de précédents recours dirigés contre des dispositions analogues à certains articles de la loi attaquée, n'en conservent pas moins leur pertinence, comme on le verra ci-dessous.

2.-
Nicolas Giorgini critique la nouvelle teneur de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR. L'ancienne disposition assimilait aux transformations, soumises à autorisation en vertu de l'art. 9 LDTR, les travaux qui ont pour objet d'améliorer le confort existant sans modifier la distribution des logements, à l'exception des travaux d'entretien réguliers et raisonnables (art. 3 al. 2). Alors que les travaux d'entretien font maintenant l'objet de l'art. 3 al. 2 LDTR, le nouvel art. 3 al. 1 let. d LDTR assimile à une transformation la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve de l'aliéna 2.

Le recourant y voit une violation du droit fédéral. La

remise en état incombe au bailleur en vertu de l'art. 256 CO, et le droit cantonal ne pourrait l'empêcher en instaurant un régime d'autorisation. Le critère de l'augmentation du confort ne serait pas adéquat, car toute remise en état supposerait une relative amélioration du confort. Des travaux de modernisation pourraient certes constituer une rénovation, mais non une simple remise en état, lorsque celle-ci est nécessaire pour conserver un logement dans un état approprié.

a) Le principe de la force dérogatoire du droit fédéral (art. 2 Disp. trans. aCst., art. 49 Cst.) fait obstacle à l'adoption ou à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions de droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en oeuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur fédéral a réglementées de façon exhaustive (ATF 112 Ia 401 consid. 4a; voir aussi ATF 122 I 139 consid. 4a p. 145; 116 Ia 272 consid. 4a, 279 consid. b). Cela concerne en particulier les règles de droit public cantonal qui sont en concours avec le droit civil fédéral, dans leurs rapports avec ce droit; de telles règles, que les cantons peuvent édicter en vertu de l'art. 6 CC, ne sont admissibles que si elles sont motivées par un intérêt public pertinent (ATF 119 Ia 61 consid. 2b, 114 Ia 355 consid. 4a, 113 Ia 141 consid. 9a). En matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, car ces rapports sont réglés exhaustivement par le droit fédéral (ATF 117 Ia 331 consid. 2b, 113 Ia 143 consid. 9d).

b) Selon l'art. 269a let. b CO, ne sont pas abusifs, en principe, les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires. Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur, en vertu de l'art. 14 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF, RS 221.213.11), les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (al. 1). Les augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien causés par l'investissement (al. 2).

c) Le Grand Conseil expose que sa volonté était de revenir à la définition des travaux de rénovation qui figurait dans la version de 1989 de la LDTR, en introduisant la notion de rénovation - par opposition à celle de transforma-

tion qui touche à la substance du bâtiment -, qui avait été supprimée dans la révision du 25 janvier 1996.

d) Dans un arrêt du 20 décembre 1990, le Tribunal fédéral a examiné la conformité au droit fédéral de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR, selon lequel étaient considérés comme transformations les travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer le confort existant sans modifier la distribution des logements et les réparations importantes, tels que la réfection des toitures ou des façades, le remplacement des sanitaires, des tuyauteries, des salles de bains, du chauffage, de la distribution d'eau, des ascenseurs et de l'agencement des cuisines (ATF 116 Ia 401, SJ 1991 481).

Le Tribunal fédéral a rappelé que les dispositions cantonales qui soumettent à une autorisation les transformations de maisons d'habitation et imposent un contrôle des loyers ne sont en principe pas contraires aux règles du droit civil fédéral qui régissent les rapports entre bailleurs et locataires. Les travaux de rénovation s'apparentent tantôt à l'entretien courant, tantôt à une transformation, suivant leur ampleur. La notion de rénovation couvre tous les travaux d'entretien, de réparation et de modernisation qui ne touchent pas au volume, à l'aspect extérieur et à la destination de l'immeuble. Ces travaux constituent une transformation lorsqu'ils entraînent une modification allant au-delà de ce qui est usuel, en raison, par exemple, d'un important accroissement du confort. Le coût des travaux envisagés est un critère essentiel de cette distinction. Le Tribunal fédéral a toutefois annulé cette disposition, en tant qu'elle soumettait les réparations importantes à autorisation, car dans les cas où ces réparations tomberaient simultanément sous le coup des art. 14 OBLF et 3 al. 1 let. d LDTR, le contrôle des loyers institué par la LDTR se superposerait aux règles du droit fédéral sur le bail, avec le risque de conduire à des décisions contradictoires (consid. 5b/c p. 410-411).

e) Sur le vu de ces considérations, la disposition litigieuse apparaît conforme au droit fédéral. Le législateur genevois a en effet manifestement voulu consacrer une notion de rénovation distincte de celle qui figure aux art. 259a et b CO. L'expression "remise en état" est certes identique à celle utilisée par le droit fédéral, mais elle est limitée, à l'art. 3 al. 1 let. d LDTR, aux travaux qui améliorent le confort existant. Ce dernier critère est en effet de ceux retenus par la jurisprudence pour admettre l'existence de travaux allant au-delà du simple entretien. Contrairement à ce que soutient le recourant, l'exécution par le bailleur des travaux de remise en état auxquels il est tenu en vertu des art. 259a et b CO ne procure en général pas un confort supplémentaire au locataire, par rapport à ce qui est convenu dans le contrat de bail. Il s'agit au contraire de la

suppression des défauts graves - soit ceux qui empêchent ou entravent considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée, art. 258 et 259b CO; cf. SVIT-Kommentar Mietrecht, Zurich 1998, Vorbemerkungen zu art. 258-259i, p. 248-251 et les exemples cités -, ou des défauts de moyenne importance - soit ceux qui restreignent l'usage prévu, mais ne l'entravent pas considérablement (op. cit. p. 249). La disposition litigieuse permet à l'autorité administrative de distinguer les travaux d'entretien non soumis à la LDTR des rénovations assimilables aux transformations (cf. ATF 116 Ia 401 consid. 5 in fine p. 411).

3.-
La CGI s'en prend pour sa part à l'alinéa 2 de l'art. 3 LDTR. La nouvelle disposition n'exclut les travaux d'entretien du régime d'autorisation que dans la mesure où ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant. La plupart des travaux de simple entretien seraient ainsi soumis au contrôle des loyers prévu aux art. 10 ss LDTR. La protection des locataires en cas de travaux d'entretien serait déjà assurée par le droit fédéral, soit les art. 256, 269a let. b CO et 14 OBLF. La CGI se réfère à l'ATF 116 Ia 411 précité, en relevant que le critère du coût des travaux aurait été négligé, et que celui de l'amélioration du confort ne serait pas suffisant. Certains travaux raisonnables d'entretien améliorant le confort seraient imposés par l'art. 256 al. 1 CO. Par ailleurs, l'art. 3 al. 2 LDTR ne serait pas suffisamment précis pour justifier l'atteinte à la garantie de la propriété qu'il occasionne; il ne reposerait pas sur un intérêt public suffisant et ne respecterait pas le principe de la proportionnalité.

a) Le Grand Conseil expose que l'art. 3 al. 2 LDTR doit être lu en relation avec l'art. 3 al. 1 let. d de la loi. Les travaux qui ne sont pas mentionnés dans cette dernière disposition échappent au régime d'autorisation prévu dans la loi. L'art. 3 al. 2 LDTR ne ferait que compléter cette définition positive, en décrivant certains types de travaux qui ne seraient pas soumis à autorisation. Cette disposition ne serait pas exhaustive, compte tenu de la complexité des critères applicables. L'annulation du seul art. 3 al. 2 de la loi n'aurait pas de sens, puisque la définition des travaux soumis à autorisation découlerait en premier lieu de l'art. 3 al. 1.

b) Compte tenu des explications fournies par l'autorité intimée, une interprétation conforme de la disposition litigieuse apparaît possible (ATF 124 I 193 consid. 3c p. 195/196). Si l'art. 3 al. 2 LDTR n'a qu'une valeur d'exemple, il permet à l'autorité d'application de renoncer à soumettre à autorisation des travaux qui seraient imposés au bailleur en vertu du droit privé. Il laisse ainsi la place à l'application d'autres critères, comme l'importance des travaux. Par

ailleurs, comme cela est relevé ci-dessus, l'accroissement du confort existant constitue un critère important pour distinguer les travaux d'entretien des transformations qui peuvent être soumises à autorisation. La jurisprudence a déjà affirmé qu'un régime cantonal d'autorisation correspond à un intérêt public évident, et n'est nullement disproportionné: la LDTR n'institue pas un contrôle général des loyers, mais permet à l'autorité de fixer, pour des motifs raisonnables et pertinents d'intérêt général, le montant des loyers ou des prix d'un appartement transformé ou rénové (cf. ATF 101 Ia 510 consid. 3d in fine).

4.-
Nicolas Giorgini critique ensuite l'art. 3 al. 4 in fine LDTR, en relation avec l'art. 15 al. 6 de cette loi. Cette dernière disposition, dont le recourant ne conteste pas la constitutionnalité, permet l'affectation au logement des locaux commerciaux laissés vides durant plus de 24 mois et qui ont été précédemment affectés au moins une fois au logement. Le recourant admet que cette disposition poursuit un but de politique sociale correspondant à un intérêt public légitime. Il relève toutefois que, lorsqu'une telle affectation a été ordonnée, l'art. 3 al. 4 de la loi imposerait au propriétaire qui désire revenir à l'affectation commerciale des locaux, d'obtenir une autorisation exceptionnelle pour un changement d'affectation, au sens de l'art. 8 LDTR. Il en résulterait une atteinte à la garantie de la propriété.

a) Le Grand Conseil expose que, lors de la précédente révision de la loi, il avait été tenu compte de la pléthore de locaux commerciaux, et la possibilité avait été prévue d'affecter temporairement ces locaux au logement, sans que la réaffectation ultérieure en surfaces commerciales ne soit soumise à autorisation. Désormais, seuls les locaux qui n'ont jamais connu auparavant d'affectation au logement peuvent être reconvertis librement dans les activités commerciales. Il s'agirait d'une légère restriction à la réaffectation libre des locaux commerciaux, la possibilité d'une autorisation dérogatoire étant réservée. Dès lors que l'affectation forcée prévue à l'art. 15 al. 6 LDTR n'est pas contestée par le recourant, l'art. 3 al. 4 n'en constituerait que le complément nécessaire, afin d'empêcher, lorsqu'une telle mesure est ordonnée, un retour prématuré et incontrôlé à une affectation commerciale.

b) Le grief du recourant apparaît mal fondé. En effet, dès lors que l'art. 15 al. 6 LDTR permet d'obliger un propriétaire à affecter ses locaux au logement, sans que le recourant ne remette en cause la constitutionnalité de cette obligation (cf. également consid. 7 ci-dessous), il paraît proportionné au but recherché de soumettre également au contrôle étatique la réaffectation des locaux à un usage com-

mercial. Le but de la loi est de préserver le maintien de l'habitat en évitant notamment le dépeuplement des quartiers d'habitation et la disparition du marché des logements à loyer modéré. Une précédente vocation locative constitue donc un élément important pour déterminer si le retour à une affectation commerciale doit ou non être soumis à autorisation.

5.-

La CGI critique l'art. 11 al. 1 LDTR en tant que cette disposition impose au département de tenir compte, pour la fixation des loyers en cas de démolition ou de transformation, de "l'ensemble des travaux à effectuer". Le droit privé, soit l'art. 256 al. 1 CO, oblige le propriétaire à effectuer certains travaux, et les art. 269a let. b CO et 14 OBLF prévoient de quelle manière les coûts peuvent en être répercutés sur les loyers; ces travaux devraient échapper à la réglementation cantonale. Il y aurait donc violation du droit fédéral, ainsi que de la garantie de la propriété, car la loi ne revêtirait pas sur ce point une densité normative suffisante, alors qu'elle impose une restriction importante sous la forme d'un contrôle des loyers.

Le Grand Conseil expose que cette précision a été apportée pour tenir compte des cas dans lesquels un propriétaire effectue une transformation de son immeuble et, simultanément, des travaux d'entretien qui, en tant que tels, ne seraient pas soumis à la LDTR. Dans ce cas, il y aurait lieu de tenir compte de l'ensemble des paramètres justifiant une hausse des loyers: d'une part, le rendement équitable des capitaux investis, l'amortissement et les frais d'entretien des travaux (art. 11 al. 1 let. a à c LDTR), et, d'autre part, les autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon l'art. 269 CO (art. 11 al. 1 let. d LDTR). La prise en compte de l'ensemble des travaux a ainsi pour but d'assurer une fixation des loyers conforme au droit fédéral. Dans ce sens, la réglementation litigieuse apparaît favorable au propriétaire puisqu'elle permet des augmentations de loyers en tenant compte de travaux non soumis à la LDTR. On ne voit pas, par conséquent, en quoi pourrait consister la violation prétendue du droit fédéral, ou de la garantie de la propriété.

6.-

L'art. 11 al. 3 LDTR est également contesté, tant par la CGI que par Nicolas Giorgini, qui y voient une violation du droit fédéral, de la garantie de la propriété, de la liberté économique et de l'égalité de traitement. Cette disposition permet au département de maintenir les loyers si leur niveau, avant transformation ou rénovation, dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, lorsque le propriétaire peut supporter le coût des travaux sans majoration de loyer. Un tel plafonnement serait en contradiction manifeste avec les règles du droit

privé fédéral sur la fixation des loyers, car il interdirait, dans les cas visés, toute répercussion des travaux sur le montant des loyers, et impliquerait un contrôle incident de l'admissibilité des loyers. Portant sur les loyers dépassant le niveau de ceux qui répondent aux besoins prépondérants de la population, le contrôle étatique ne serait pas justifié par l'intérêt public lié aux objectifs de politique sociale, et violerait le principe de la proportionnalité.
Les termes utilisés par la loi seraient trop imprécis. Selon la CGI, il y aurait aussi violation du principe d'égalité de traitement, car seuls les locataires occupant des logements bon marché verraient les travaux de transformation se répercuter sur leur loyer, à l'inverse des locataires occupant des logements de luxe, qui se verraient protégés contre une telle augmentation. Selon Nicolas Giorgini, la disposition litigieuse serait dictée par des considérations de politique économique, et partant inadmissible.

a) Le Grand Conseil explique que le but de cette disposition est d'empêcher un "changement d'affectation qualitatif", lorsque les loyers déjà perçus par le propriétaire sont à ce point élevés qu'ils permettent au bailleur de supporter les coûts de la transformation sans opérer une nouvelle hausse. L'art. 11 al. 3 LDTR ne viserait que les cas d'abus, et n'irait pas au-delà du droit fédéral, qui tient aussi pour abusifs les loyers procurant un rendement excessif (art. 269 CO).
b) Le but de la LDTR est la préservation de l'habitat et des conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de cet habitat, en apportant notamment des restrictions aux transformations et au changement d'affectation des maisons d'habitation. Les transformations ou rénovations, au sens de l'art. 3 de la loi, ne sont ainsi autorisées, selon l'art. 9 LDTR, qu'en présence d'un intérêt public ou général, compte tenu notamment des besoins prépondérants de la population. La loi ne répond ainsi à l'intérêt public que dans la mesure où elle vise à maintenir l'affectation des logements qui répondent, par leur loyer, leur prix et leur conception, aux besoins prépondérants de la population. Les restrictions à la propriété qu'elle institue doivent être propres à atteindre ce but. A cet égard, s'il se justifie d'empêcher que des logements à loyer modéré soient transformés en appartements de luxe, l'intérêt public ne commande pas, en revanche, de limiter la transformation et la rénovation de logements de luxe préexistants (ATF 116 Ia 401 consid. 11b/bb).

c) A première lecture, l'art. 11 al. 3 LDTR semble avoir pour effet le blocage des loyers d'appartements ne correspondant pas aux besoins prépondérants de la population, soit en particulier les logements de luxe. Dans ce cas, la disposition attaquée ne reposerait pas sur un intérêt public suffisant. Comme le relève toutefois l'autorité

intimée, cette catégorie de logements est soustraite, par l'art. 10 al. 2 let. b LDTR, au contrôle des loyers, ainsi que les logements dont les loyers dépassent d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population. L'application de l'art. 11 al. 3 LDTR serait ainsi limitée aux cas des logements qui, sans être des logements de luxe, sont loués à un prix qui apparaît, avant les travaux, comme abusivement élevé et qui correspond déjà à ce qui serait admissible après transformation. Cette interprétation est en accord avec le texte légal. Elle correspond d'ailleurs aux travaux préparatoires (Mémorial du Grand Conseil 1999, p. 1087-1088). Ainsi comprise de façon restrictive, la disposition attaquée est susceptible d'une interprétation conforme à la Constitution. Elle ne va pas au-delà de la protection contre les loyers procurant un rendement abusif et répond à un objectif de politique sociale et non, comme le prétend Nicolas Giorgini, de politique économique. Par ailleurs, la réserve selon laquelle le blocage des loyers doit être économiquement supportable permettra à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition.

Selon la CGI, la loi permettrait d'augmenter les loyers les plus bas, alors que ceux qui dépassent les loyers répondant aux besoins ne seraient pas touchés. Il en résulterait une inégalité de traitement. Par son effet de blocage, la norme attaquée tend à rapprocher du montant admissible des loyers qui ne l'étaient pas auparavant; elle ne saurait par ailleurs s'opposer à des augmentations justifiées, tant du point de vue du droit civil que des autres dispositions de la LDTR. Sous l'angle du but poursuivi par la norme, la situation n'est guère comparable entre le propriétaire qui désire, après travaux, adapter ses loyers auparavant justifiés, et celui dont on peut considérer que le coût des travaux était déjà compris dans les loyers précédents. Il n'y a donc pas non plus inégalité de traitement.

7.-
Le nouvel art. 15 al. 6 LDTR permet au département, en cas de pénurie dans une catégorie d'appartements, d'ordonner l'affectation en logements des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel vides depuis plus de 24 mois, qui ont été précédemment affectés au moins une fois au logement, pour autant qu'il n'en résulte pas des frais disproportionnés pour le bailleur. La CGI tient cette disposition pour contraire au droit fédéral, soit essentiellement la liberté contractuelle; elle ne reposerait pas sur un intérêt public suffisant, serait trop vague et imprécise en particulier quant à l'expression "dans une catégorie d'appartements", et de surcroît disproportionnée. Elle porterait atteinte, pour les mêmes raisons, à la garantie de la propriété, et méconnaîtrait les spécificités des locaux commerciaux et les nécessités liées au développement de l'éco-

nomie, qui imposeraient de disposer d'un parc suffisant de locaux commerciaux. La CGI évoque la détente du marché du logement que connaîtrait le canton de Genève depuis plusieurs années. Aucune règle de procédure n'aurait été envisagée, notamment pour sauvegarder le droit d'être entendu du propriétaire concerné, contrairement à ce que prévoit, par exemple, l'art. 29 LDTR; la mesure contestée n'est par ailleurs assortie d'aucune limite dans le temps.

a) Dans sa réponse, le Grand Conseil rappelle que le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 17 novembre 1993 (ATF 119 Ia 348), a jugé conforme à la Constitution une série de dispositions de l'ancienne LDTR (les art. 9A ss, actuellement les art. 26 à 38 LDTR) prévoyant l'expropriation temporaire de l'usage des appartements locatifs laissés abusivement vides. Le nouvel art. 15 al. 6 LDTR procéderait du même intérêt public, soit la lutte contre la pénurie de logements, ainsi que le maintien d'un climat social serein, afin de prévenir les occupations illicites de locaux.

b) La norme critiquée poursuit un but d'intérêt public évident, soit essentiellement la lutte contre la pénurie de logements. L'affectation forcée tend à éviter que des locaux susceptibles d'être habités ne soient délibérément laissés vides et sans entretien alors qu'ils pourraient correspondre à une catégorie d'appartements locatifs où sévit la pénurie.

Comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans son arrêt précité du 17 novembre 1993, il s'agit, comme pour les art. 26 ss LDTR, d'un instrument supplémentaire de lutte contre la pénurie de logements; à l'instar des autres mesures déjà instituées dans ce but par la LDTR, elle répond à un intérêt public suffisamment important pour justifier des restrictions au droit de propriété, à la liberté économique et à l'application de certaines règles de droit civil fédéral (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414/415, 113 Ia 126 consid. 7a p. 133, 111 Ia 23 consid. 3a p. 26). Contrairement à ce que craint la recourante, l'affectation forcée ne peut concerner que les locaux correspondant aux logements d'une catégorie où sévit la pénurie, c'est-à-dire d'un nombre de pièces identique à celui des locaux commerciaux en question. Ces locaux doivent au surplus déjà avoir été utilisés à des fins d'habitation, et donc pouvoir être reconvertis sans frais excessifs. Cela exclut tant les locaux qui ont toujours été à usage commercial, que ceux qui ont été transformés de telle manière que leur réaffectation en logements n'est pas envisageable sans frais excessifs.

La CGI évoque le droit de laisser des locaux délibérément vides, en vue notamment d'une démolition ou d'une transformation ultérieure. La norme contestée tient toutefois compte des intérêts économiques du propriétaire, puisqu'elle exige que la reconversion des locaux se fasse sans

frais excessifs pour lui. Comme l'explique le Grand Conseil, l'affectation forcée ne pourrait être ordonnée qu'en cas d'inoccupation abusive, ce qui comprend les cas d'occupation fictive ou de loyer exagérément élevé (art. 27 LDTR). En revanche, lorsque le propriétaire désire réellement démolir ou transformer son immeuble, la pesée des intérêts à laquelle devra se livrer l'autorité d'application, en vertu de l'art. 15 al. 5 in fine LDTR, pourrait s'opposer à une affectation forcée. Le délai d'inoccupation, de deux ans, l'exigence d'une affectation à l'habitation et la prise en compte des intérêts du bailleur paraissent propres à assurer une interprétation et une application de la norme conformes à la Constitution.
La recourante se plaint aussi en vain d'une violation de la liberté contractuelle: l'affectation forcée ne contraint pas le propriétaire à conclure un bail avec une personne déterminée: elle ne fait que changer l'affectation des locaux, le propriétaire conservant le choix du locataire, ainsi que le montant du loyer. Ce n'est que s'il persiste à laisser ses locaux inoccupés que le propriétaire peut être contraint, en vertu des art. 26 ss LDTR, de laisser à l'Etat l'usage temporaire de ceux-ci, en vue de leur location, procédure que le Tribunal fédéral a déjà jugée conforme à la Constitution.

c) La CGI fait aussi état de la détente que connaîtrait ces dernières années le marché locatif dans le canton de Genève, phénomène contesté par le Grand Conseil. La norme attaquée n'en constitue pas moins un outil efficace pour lutter contre la pénurie de logements, aux moments où celle-ci se fait sentir dans une catégorie donnée d'appartements. Outre qu'elle figure dans une loi formulée, ce qui permet de tenir compte des intentions du législateur en vue de son interprétation, la disposition litigieuse se distingue de celle qui a fait l'objet de l'ATF 112 Ia 382 (consid. 5b p. 388), car elle contient des précisions suffisantes et pertinentes quant aux conditions de l'intervention étatique. En outre, la mesure critiquée ne consiste pas dans une location forcée, mais en un changement d'affectation qui laisse au propriétaire le choix de son locataire et du montant du loyer; même si le rendement est sans doute inférieur à celui qui pourrait être retiré d'une utilisation commerciale des locaux, le propriétaire reste assuré d'un rendement convenable, ce qui permet de dénier à la mesure critiquée tout caractère expropriatoire.

d) La CGI reproche enfin à la norme attaquée de ne pas prévoir de règles de procédure, assurant en particulier au propriétaire le respect de son droit d'être entendu. Au cas où le propriétaire ne serait pas préalablement entendu, son droit d'être entendu est toutefois garanti par la possibilité d'un recours, contre les décisions du département, auprès de la Commission de recours instituée par la loi sur les

constructions et installations diverses (art. 45 LDTR), puis auprès du Tribunal administratif (art. 47 LDTR). Au cours de ces procédures, l'intéressé a la faculté de s'exprimer, conformément à son droit d'être entendu, en faisant valoir par exemple les motifs pour lesquels les locaux demeurent inoccupés et les raisons qui s'opposeraient à un changement d'affectation.

8.-
Selon l'art. 25 al. 3 LDTR, dans son ancienne teneur, les appartements de plus de six pièces (cuisine comprise) n'entraient pas dans une catégorie où sévit la pénurie. Dans sa nouvelle teneur, cette exception passe aux appartements de plus de sept pièces. Les mesures d'expropriation temporaire (art. 26-38 LDTR) et de contrôle de l'aliénation des appartements loués (art. 39 LDTR) s'étendent ainsi aux appartements de six pièces et demie et de sept pièces. La CGI relève que l'art. 271a al. 1 let. c CO permet au locataire de contester le congé donné par le bailleur dans le but de l'amener à acheter l'appartement loué. Le droit cantonal, destiné lui aussi à lutter contre les congés-ventes, ferait ainsi double emploi avec le droit fédéral. Par ailleurs, la protection contre les loyers abusifs des art. 269 ss CO ne s'étend pas aux logements de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non comprise (art. 253b CO), de sorte que le droit cantonal irait sur ce point plus loin que le droit fédéral. On ne verrait pas en quoi consisterait l'intérêt public à cette extension.

a) Le Grand Conseil rappelle que la protection contre les congés-ventes et l'expropriation des logements vides s'étendaient déjà, en 1992, aux logements de sept pièces. La limite a été ramenée à six pièces en 1995. La nouvelle disposition ne fait donc que revenir à la limite posée en 1992.

b) La recourante ne met pas seulement en cause la limite posée à l'art. 25 al. 3 LDTR, mais aussi le système même de protection contre les congés-ventes et du contrôle des loyers, jugé incompatible (ou faisant double emploi) avec le droit fédéral. Le grief n'est donc pas dirigé contre l'art. 25 al. 3 LDTR, mais contre l'ensemble des art. 39 ss et 10 ss LDTR, dispositions sur lesquelles ne porte pas la modification législative adoptée le 25 mars 1999. Dans cette mesure, le grief est irrecevable. Quant à l'extension de la limite posée à l'art. 25 al. 3 LDTR, la recourante se contente d'affirmer qu'elle ne reposerait sur aucun intérêt public. Elle perd toutefois de vue que la disposition analogue de l'art. 9A al. 3 LDTR de 1992 a été jugée compatible avec le droit fédéral, en particulier l'art. 253b al. 2 CO. S'agissant de l'intérêt public, le Grand Conseil relève que, selon les données recueillies par l'Office cantonal de la statistique, la catégorie des logements de sept pièces ou plus

(cuisine comprise), très recherchés par les familles avec enfants, est celle qui subit la pénurie la plus prononcée. Cela suffit pour reconnaître que le législateur genevois, dans un domaine qui revêt un caractère éminemment politique, s'est fondé sur un intérêt public suffisant. Le grief doit lui aussi être écarté.

9.-
L'art. 39 al. 3 LDTR fait l'objet de critiques de la part des deux recourants. Cette disposition remplace, pour admettre une vente d'appartement à un locataire, l'absence d'opposition de 60% des locataires restants, par l'acceptation formelle de ceux-ci. En exigeant la preuve formelle de l'acceptation de 60% des locataires en place, la loi rendrait notablement plus difficile l'aliénation d'un logement, sans que cela ne soit justifié par un intérêt public suffisant, et au mépris de l'intérêt privé de l'acquéreur. Ce nouvel obstacle dissuasif porterait atteinte, selon la CGI, à la garantie de la propriété, à la liberté contractuelle et à l'art. 10 de la constitution genevoise qui garantit le droit au logement. Nicolas Giorgini y voit une violation du principe de la proportionnalité, l'assurance offerte par le bailleur de ne pas contraindre les locataires restants à acheter leur logement ou à le quitter étant une garantie suffisante. Cette condition supplémentaire à la conclusion du contrat de vente violerait en outre le droit civil fédéral.

a) Dans son arrêt du 17 novembre 1993, le Tribunal fédéral a examiné la constitutionnalité de l'art. 9 LDTR. La précédente disposition, jugée admissible (ATF 113 Ia 126), soumettait à autorisation la vente d'un appartement jusqu'alors loué, appartenant à une catégorie touchée par la pénurie, et prévoyait une pesée des intérêts par l'autorité compétente. L'art. 9 al. 3 LDTR précisait que le désir du locataire en place d'acquérir son appartement n'était présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes étaient réunies: 80% des locataires de l'immeuble désiraient acquérir leur appartement ou partir; les locataires restants obtenaient la garantie de ne pas être contraints d'acheter ou de partir. Le Tribunal fédéral a considéré que cette précision se prêtait à une interprétation conforme à la Constitution; le texte ne prévoyait qu'une présomption en faveur du locataire désireux d'acquérir son appartement et n'empêchait pas que, dans d'autres cas, la pesée des intérêts à laquelle l'autorité restait tenue aboutisse également à l'octroi de l'autorisation (consid. 5 non publié de l'ATF 119 Ia 348; cf. aussi ATF 113 Ia 126).

b) Le Grand Conseil explique à ce propos que l'art. 9 al. 3 LDTR a été assoupli en 1996, le taux des locataires restants étant ramené à 60%, et leur intention d'acquérir étant remplacée par une absence d'opposition. S'il est plus

restrictif que la disposition de 1996, le nouvel art. 39 al. 3 LDTR est en revanche plus favorable à l'acquéreur que l'art. 9 al. 3, dans sa version qui a fait l'objet de l'ATF 119 Ia 348. Comme le relève avec raison le Grand Conseil, la disposition contestée ne fait qu'instaurer une présomption et laisse, comme auparavant, la place à une libre pesée des intérêts de la part de l'autorité. L'interprétation conforme effectuée dans l'arrêt précité s'impose, a fortiori, dans le cas d'espèce. Quant aux dispositions de la constitution genevoise invoquées par la CGI, celle-ci n'explique pas, conformément à l'art. 90 al. 1 let. b OJ, en quoi elles institueraient une protection allant au-delà des garanties constitutionnelles fédérales invoquées par ailleurs. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs déjà admis la validité du droit genevois au regard des règles du droit fédéral encourageant l'accession à la propriété de logements (ATF 113 Ia 126 consid. 9f p. 144).

Nicolas Giorgini invoque en vain les art. 216 ss CO relatifs à la vente immobilière. La réglementation genevoise fait partie des restrictions à la liberté contractuelle que les cantons peuvent, pour des motifs d'intérêt public, apporter en vertu de l'art. 19 al. 2 CO; elle n'intervient pas dans les rapports directs entre le vendeur et l'acquéreur potentiels, ni ne fixe des conditions de forme supplémentaires à celles qui sont prévues par le droit fédéral. Elle résiste dès lors au grief de violation de ce droit.

10.-
Selon le nouvel art. 42A LDTR, le département peut, en cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble, ordonner l'exécution des travaux nécessaires, le cas échéant les faire exécuter aux frais du propriétaire selon la procédure des travaux d'office prévus aux art. 133 ss et 140 de la loi du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses (LCI). La CGI tient cette disposition pour contraire au droit fédéral: les obligations respectives du bailleur et du locataire en matière d'entretien figurent aux art. 256 et 259 CO, les modalités en étant précisées aux art. 259a à 259i CO; la rénovation et la modification de la chose louée font l'objet des art. 260 et 260a CO. La disposition de la LDTR ferait double emploi avec le droit fédéral, ainsi d'ailleurs qu'avec les art. 120 ss LCI, qui traitent de la sécurité des constructions et des obligations de leur propriétaire. Les art. 129, 132, 133 et 140 LCI permettent eux aussi à l'autorité d'intervenir à l'égard des constructions "non conformes à la sécurité ou à la salubrité publique". Ni les défauts de structure, ni ceux affectant l'habitabilité ne mettraient en cause l'intérêt public. La CGI se plaint aussi d'une atteinte à la garantie de la propriété: la norme attaquée ne posséderait pas le degré de précision nécessaire - en particulier quant à la procédure à suivre -, et elle

violerait le principe de la proportionnalité puisque les travaux imposés au propriétaire ne pourraient pas être répercutés sur les loyers, en cas d'application de l'art. 11 al. 3 LDTR.

a) Sur ce point également, les arguments avancés par le Grand Conseil sont convaincants. La loi ne viserait pas tous types de travaux d'entretien, mais seulement les cas exceptionnels de délabrement et d'insalubrité des bâtiments, mettant en péril la sécurité et l'hygiène de ses habitants. Cette interprétation, à nouveau restrictive, est compatible avec le texte de la disposition. Ainsi comprise, elle est justifiée par un intérêt public évident, tendant à maintenir le caractère habitable des logements (cf. ATF 119 Ia 348 consid. 4i p. 361-362), en permettant à l'Etat d'intervenir pour éviter une dégradation des immeubles, par ailleurs potentiellement dangereuse.

b) Contrairement à ce que soutient la recourante, les défauts visés par l'art. 42A LDTR ne se confondent nullement avec ceux qui sont concernés par les art. 256 ss CO. Le droit privé tend à assurer au locataire un état et un entretien conformes à l'affectation de la chose louée; les art. 258 ss CO instaurent la garantie contre les défauts, et en fixent les modalités d'exercice. Par défaut, au sens de ces dispositions, il faut entendre l'absence d'une qualité promise ou attendue, rendant la chose louée totalement ou partiellement impropre à l'usage pour lequel elle a été louée. Cette notion est relative, puisqu'elle dépend de la convention entre les parties, notamment quant à l'usage des locaux, de la nature de la construction ou de la contre-prestation du locataire. Les dispositions du droit civil tendent ainsi au respect des termes du contrat et permettent notamment au locataire d'exiger, outre la réparation, une réduction du loyer ou d'obtenir la résiliation du contrat, voire, en cas de faute du bailleur, des dommages-intérêts. L'art. 42A LDTR tend pour sa part, indépendamment des conventions existant entre bailleur et locataire, à la sauvegarde d'un intérêt plus général; il permet à l'Etat d'intervenir, dans les cas graves, au bénéfice de tout usager de l'immeuble, et même en cas d'inaction des locataires en place. La disposition, qui vise des buts et met en oeuvre des moyens différents, ne fait donc nullement double usage avec le droit civil.

Même si, comme l'admet l'autorité intimée, la disposition de la LDTR se recoupe avec celles de la LCI consacrées à la sécurité des constructions et installations (art. 120 à 128 LCI), rien n'empêche le législateur cantonal de prévoir une norme spécifiquement applicable aux maisons d'habitation; il n'en résulte d'ailleurs aucune atteinte supplémentaire aux droits constitutionnels des propriétaires.

c) La recourante se plaint aussi de ce que le coût des travaux exécutés en vertu de l'art. 42A LDTR ne pourrait être répercuté sur les loyers dans les cas d'application de l'art. 11 al. 3 LDTR. Le grief n'a toutefois pas de portée propre par rapport à ceux qui sont dirigés, séparément, contre chacune de ces dispositions. Dans les cas habituels, rien n'empêche que les travaux ordonnés par l'Etat aux frais du propriétaire soient ensuite répercutés sur le montant des loyers, comme l'admet d'ailleurs l'autorité intimée. Quant à l'absence de procédure et de garantie du droit d'être entendu, que dénonce la recourante, le grief est lui aussi mal fondé puisque l'art. 42A LDTR renvoie, pour la procédure, aux art. 133 ss et 140 LCI. Ces dispositions supposent une notification préalable de la mesure aux intéressés et la fixation d'un délai pour l'exécution, ainsi qu'un ultime délai de cinq jours (art. 132 et 133 al. 1 et 3 LCI), sauf dans les cas de danger imminent (art. 133 al. 1 LCI). L'art. 140 LCI prévoit la notification d'un bordereau de frais, contre lequel il peut être recouru. Si le propriétaire n'est pas préalablement entendu (en particulier dans les cas d'urgence), il a en tout cas la faculté de s'exprimer à l'occasion des recours prévus aux art. 45 et 47 LDTR et 140 LCI. La procédure apparaît ainsi décrite avec suffisamment de précision, et le grief doit également être écarté.

11.-
La CGI s'en prend enfin à l'art. 43A LDTR, selon lequel les dispositions en matière de fixation de loyer ou de prix restent applicables aux logements reconstruits ou rénovés qui bénéficient déjà de prestations au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL). Selon la recourante, aucun intérêt public ne commanderait l'application des règles de la LDTR aux logements subventionnés, l'art. 1er al. 3 LGL instaurant déjà un contrôle des loyers. L'assimilation, sur ce point, des loyers libres et des loyers déjà contrôlés constituerait une violation du principe d'égalité de traitement.
a) L'art. 1er al. 3 LGL permet un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits avec l'aide de collectivités publiques ou corporations de droit public. Le propriétaire s'engage, en contrepartie de l'aide étatique, à ne pas exiger des habitants de son immeuble des loyers supérieurs à l'état locatif autorisé. Selon l'art. 42 LGL, l'état locatif ne peut être modifié qu'en raison de la diminution de l'aide de l'Etat et de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble, notamment des variations du taux d'intérêt des dettes hypothécaires et du coût des travaux d'entretien et de réparation.

b) La LGL poursuit un but voisin de la LDTR. Par la construction de logements d'utilité publique, elle tend à garantir des loyers aussi bas que possible et à améliorer la

qualité de l'habitat (art. 1er LGL). Il est dès lors logique d'appliquer au calcul des loyers les règles, plus favorables aux locataires, qui sont fixées par la LDTR en cas de rénovation ou de reconstruction. L'extension d'application, sur ce point, de la loi aux logements subventionnés répond, contrairement à ce que soutient la recourante, à un souci d'égalité, car, comme le relève le Grand Conseil, l'application de la seule LGL peut dans certains cas aboutir à des loyers après travaux supérieurs, pour les logements subventionnés, à ce que permettrait la LDTR. Il n'y a donc pas d'inégalité à appliquer la règle la plus favorable aux locataires à l'ensemble des logements, subventionnés ou non. Dans la mesure où il est suffisamment motivé, le grief doit donc, lui aussi, être rejeté.

12.-
Sur le vu de ce qui précède, l'ensemble des nouvelles dispositions de la LDTR se prête à une interprétation conforme à la Constitution et au droit fédéral. Les recours de droit public doivent par conséquent être rejetés, dans la mesure où ils sont recevables. Conformément à l'art. 156 al. 1 OJ, un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants, qui succombent.

Par ces motifs,

l e T r_i b_u n_a l f_é_d_é_r a_l_:

1. Rejette les recours dans la mesure où ils sont recevables.

2. Met à la charge de la Chambre genevoise immobilière un émolument judiciaire de 5000 fr.

3. Met à la charge de Nicolas Giorgini un émolument judiciaire de 4000 fr.

4. Communique le présent arrêt en copie aux parties et au Grand Conseil de la République et canton de Genève.

_____

Lausanne, le 1er septembre 2000
KUR/mnv

Au nom de la Ie Cour de droit public

du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,