

Projet présenté par les députés :

M^{me} et MM. Ronald Zacharias, Sandro Pistis, André Python, Pascal Spuhler, Christian Flury, Patrick Dimier, Françoise Sapin

Date de dépôt : 5 septembre 2017

Projet de loi

modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20) (Oui, à une gestion sociale du logement !)

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

Art. 1 Modification

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. 25, al. 2 et 3 (nouvelle teneur)

Définition de la pénurie

² Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 1,5% du parc immobilier de la même catégorie.

Exception

³ Les appartements de plus de 6 pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

La modification proposée à l'art. 25, al. 2 LDTR propose un taux de vacance « usuel », tel qu'il est communément admis en Suisse et ailleurs. Le taux moyen retenu se situe généralement entre 1,2% et 1,5% pour définir la pénurie. Il est dès lors manifeste qu'un taux de 2% est totalement atypique et injustifié.

De plus, afin de pouvoir saisir la notion de « pénurie », il est indispensable de compléter le taux de vacance par un autre ratio, à savoir la cadence de rotation par type de logement.

En effet, on pourrait tout à fait imaginer un marché fluide avec un taux de vacance de 0,5%, mais bénéficiant d'un taux de rotation plus important.

Cela étant, il a été jugé raisonnable de s'arrêter sur un taux de vacance de 1,5%, par catégorie, pour définir la pénurie, ainsi que cela est généralement admis en Suisse et dans d'autres pays.

Par ailleurs, il est proposé une modification à l'art. 25, al. 3 LDTR afin de présumer de manière irréfragable que les appartements de plus de 6,0 pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie.

Ces appartements, de plus grande dimension et destinés essentiellement à la classe moyenne disposant de d'avantage de moyens financiers, ou à la classe supérieure de revenus, ne nécessitent pas la protection du « bouclier » LDTR.

Ainsi, pour les appartements de 6,5 pièces et plus, ce sera « *un peu plus de liberté et un peu moins d'Etat* ».

Conséquences financières

Les modifications légales proposées vont incontestablement dynamiser l'économie immobilière et le secteur des transactions immobilières. Par conséquent, ce sont de nouvelles recettes fiscales qui pourront être perçues par l'Etat.

Pour ces raisons, Mesdames et Messieurs les députés, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.