

Date de dépôt : 25 février 2020

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Irène Buche, Caroline Marti, Alberto Velasco, Roger Deneys, Christian Frey, Isabelle Brunier, Romain de Sainte Marie, Thomas Wenger, Nicole Valiquer Grecuccio, Jean-Louis Fazio, Lydia Schneider Hausser, Cyril Mizrahi pour la préservation du parc de logements face au développement des plateformes numériques du type Airbnb

Rapport de majorité de M^{me} Caroline Marti (page 1)

Rapport de minorité de M. Yvan Zweifel (page 13)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Caroline Marti

Mesdames et
Messieurs les députés,

La plénière du Grand Conseil a renvoyé le rapport de la commission du logement sur la motion le 25 janvier 2019 à la demande de M^{me} la députée von Arx-Vernon en raison qu'« il est avéré que les sites de type Airbnb peuvent être des facilitateurs, des vecteurs de traite des êtres humains dans le domaine de la prostitution forcée »¹ et que cette question méritait d'être abordée en commission. La commission du logement a étudié ce rapport lors de ses séances des 9 et 23 septembre, 7 octobre et 25 novembre 2019 sous la présidence de M. Cyril Aellen. La commission remercie les collaborateurs du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) pour

¹ Mémorial du Grand Conseil, séance du vendredi 25 janvier 2019 à 18h10

leur soutien dans le cadre de ses travaux ainsi que M^{me} Anja Hajdukovic et M. Emile Branca, procès-verbalistes, pour la qualité de leur travail.

Audition du département du territoire

M^{me} Marie-Hélène Koch-Binder, Directrice à la direction administrative et juridique et M. Francesco Perrella, Directeur à la direction immobilière de l'OCLPF

M^{me} Koch-Binder explique que cette motion a été renvoyée sur un point particulier qui est celui de la conjonction entre les plateformes numériques et la traite humaine. Elle précise qu'ils ne s'occupent que du respect du règlement prévu qui explicite que le logement ne peut pas être loué durant plus de 90 jours sans changer d'affectation et de prévaloir à un usage commercial, plutôt qu'à une affectation de logement.

M^{me} Koch-Binder explique que le règlement a été adopté en mars 2018, avec une légère modification de ce dernier en juin 2018. En effet, au début, l'interdiction portait également sur le principe de louer une partie du logement, alors qu'aujourd'hui, elle porte uniquement sur l'interdiction de louer l'entier du logement, car c'est cela qui fait sortir les logements de l'affectation locative. Elle ajoute qu'un recours a été déposé par un particulier contre le règlement du Conseil d'Etat. Le 15 août 2018, un arrêt de la chambre constitutionnelle genevoise a porté la durée de 60 à 90 jours de location autorisée par année en validant le fait que ce type d'activité constitue un changement d'affectation au sens de la LDTR. La même personne a recouru contre ces décisions au Tribunal fédéral le 25 mars 2019. Toutefois, le Tribunal fédéral a validé le principe et la durée de 90 jours de location autorisée sur les plateformes.

Concernant les mesures de contrôles et la collaboration avec les plateformes numériques, M. Perrella explique que le suivi et la mise en œuvre du règlement est pris en charge par le groupe LDTR, l'office cantonal du logement et l'office cantonal des autorisations de construire. Il informe qu'ils n'ont cependant aucune collaboration avec les plateformes numériques. Ils procèdent par dénonciation, avec un certain nombre de cas traités qui ont pu être identifiés par le biais d'enquêtes internes. Il ajoute qu'il existe un certain nombre de cas de plusieurs appartements destinés à des locations de type Airbnb qui ne sont pas utilisées à cet usage. Ces cas sont alors portés à leur connaissance et ils s'appliquent d'y établir un suivi.

La sous-location est interdite pour tous les logements soumis à la LGL. Ainsi, si un cas est porté à la connaissance de l'office, les locataires sont immédiatement contactés avec un risque de résiliation du bail.

Au sujet des contrôles et des sanctions prévues, M^{me} Koch-Binder indique que le département fait un travail d'information auprès des locataires sur leurs obligations lorsqu'ils louent leur appartement sur des plateformes numériques. Les sanctions sont prévues par la LDTR et pointent l'importance de la question du remboursement des prix de sous location si les personnes sont en infraction. M^{me} Koch-Binder indique qu'ils sont encore au début de la mise en place de ce système. Elle ajoute qu'ils sont souvent contactés par des personnes qui souhaitent obtenir des renseignements.

Les contrôles portent sur l'ensemble du parc de logement soumis à la LDTR soit les quatre premières zones.

M. Perrella explique qu'il n'existe pas d'équipe spécifique dédiée au contrôle des locations par le biais de plateformes numériques. Ils interviennent uniquement sur dénonciation. Ils font néanmoins un contrôle plus actif depuis environ une année. Ils interviennent aussi par le biais des instructions dans le cadre des demandes d'autorisations de construire ou si des immeubles sont entièrement dévolus à ce genre d'activité.

M. Perrella répond qu'ils travaillent également en collaboration avec la Police depuis la modification du RPROST.

Concernant les statistiques demandées par les commissaires, M. Perrella explique que l'instance LDTR s'occupe de la problématique du changement d'affectation au sens large. L'art. 8 LDTR interdit le changement d'affectation. Il explique que certains cas peuvent également être soumis à la LProst et au RProst. Il déclare que le phénomène de changement d'affectation est très important et concerne également d'autres activités comme des cabinets de médecin, etc. Il explique qu'il n'y a pas une action spécifique uniquement concentrée uniquement sur Airbnb mais que l'action de l'Etat est plus large sur la question du changement d'affectation. Concernant, les cas de location ou sous-location via des plateformes numériques, l'instance LDTR a pu identifier quatre plateformes numériques actives à Genève et qui agissent comme intermédiaire entre un loueur et un client. Auprès de l'instance LDTR, il y a six cas en cours qui se situent principalement en ville de Genève. Il indique que ces six cas représentent environ 700 logements. Il y a deux cas qui concernent des immeubles entiers. A part les plateformes numériques, le département constate également l'émergence de nouveaux acteurs, des agences qui agissent en tant qu'intermédiaires entre le loueur, Airbnb et le client final.

M. Perrella ajoute que depuis la modification du RProst en 2017 qui obligent le DT à émettre un préavis dans le cadre de nouvelles demandes d'ouverture de salon de prostitution, le département a traité, avec l'aide du

BTPI et l'OAC, 43 demandes d'ouverture de salon de prostitution. Il explique que 65% des demandes ont été refusées (préavis négatif). Il mentionne 5 cas d'infraction à la LDTR en cours d'instruction. Tous les cas sont en ville de Genève. Le but est de rétablir une situation conforme au droit et de permettre à ces logements d'être réintroduits sur le marché locatif. Il indique également que le DT a donné mandat à une société informatique genevoise pour que le DT puisse accéder directement à des données sensibles permettant de mener des instructions ou, du moins, à l'interpellation des loueurs sur le respect des 90 jours de location maximum. En effet, au-delà des 90 jours, il y a une situation de non-respect de la loi. Il espère pouvoir commencer à exploiter ces données dès le début de l'année prochaine.

Un député (MCG) se demande si pour être plus efficace, il faudrait un changement de la loi. Il demande à M. Perrella si selon lui le DT possède déjà les outils nécessaires à une action efficace.

A la demande d'un député (MCG), M. Perrella reconnaît que le DT n'a pas tous les outils pour agir. Il faudrait selon lui des règles plus précises et plus systématiques. Il faudrait que le DT puisse avoir des informations plus directes, sans devoir les chercher de manière profonde.

Un député (PS) se demande s'il n'y a pas un changement d'affectation pour les appartements qui sont mis en location sur les plateformes numériques toute l'année, malgré le fait qu'ils soient effectivement loués 90 jours ou moins. M. Perrella lui répond que c'est l'objet d'une bonne partie des données qui ont été demandées au mandataire, afin de pouvoir contrôler les appartements qui sont disponibles toute l'année en location. De plus, il y a des appartements qui sont sur plusieurs plateformes, ce qui complique ce type d'enquête. De surcroît, la protection des données sur ces plateformes est très importante.

Un député (UDC) se demande si le DT contrôle le prix des appartements sous loués par rapport aux prix du marché et s'interroge si le DT a déjà dénoncé des cas d'usure. M. Perrella indique que le DT ne traite pas les cas d'usure. Si les loyers ne sont pas contrôlés par une loi quelconque, c'est une question qui concerne le marché immobilier.

Un député (PLR) se demande si les appartements contrôlés par le DT sont majoritairement loués plus ou moins de 90. M. Perrella explique que l'instance est en train de traiter beaucoup de gros cas. Ces cas concernent des changements d'affectation d'immeubles sur une année entière.

Un député (PDC) demande si le règlement d'application de la LDTR est suffisant pour attendre les buts dudit règlement. M. Perrella lui répond que le

DT attend les résultats du mandat d'ici à la fin de l'année, afin de se déterminer au mieux.

Un député (EAG) se demande si le contrôle ne serait pas moins onéreux et plus simple d'obliger l'intermédiaire d'annoncer. Il explique que dans le cadre d'Uber, on arrive à faire appliquer la loi à l'intermédiaire. Il se demande alors pourquoi il ne serait pas possible de faire de même pour les plateformes numériques de location d'appartement. M. Perrella partage ce point de vue.

Au sujet de la problématique de la traite d'êtres humains, un député (Ve) s'interroge si ce n'est pas à l'ensemble de l'Etat d'intervenir et se demande comment l'Etat pourrait intervenir de manière plus globale afin de contrer ces pratiques gravissimes. M. Perrella considère que la question n'est pas posée à la bonne personne. En effet, l'action du DT a été introduite par la modification du RProst qui demande un préavis du DT avant l'ouverture d'un salon de prostitution. Il explique que les questions évoquées par le député concernent la police et l'ensemble du Conseil d'Etat, et pas spécifiquement le DT. M. Perrella ajoute qu'il y a une coordination entre les départements depuis 2017. La police et le DT collaborent et se parlent régulièrement. Néanmoins, il indique que cette problématique de prostitution illicite et forcée n'est pas dans la sphère de compétence du DT mais celle de la police.

Un député (MCG) indique que le logement locatif commence à avoir une autre finalité, ce qui entraîne un vide du centre-ville et pousse les gens à s'expatrier. M. Perrella explique que c'est par l'application de la LDTR que l'on peut combattre cette problématique. Il indique que l'application de la LDTR s'est renforcée ces derniers mois et années.

Un député (UDC) se demande si une meilleure collaboration avec les régies serait possible. M. Perrella indique que le DT collabore activement avec tous les acteurs dont les régies.

Audition du Sergent-major David Strickler de la Brigade de lutte contre la traite des êtres humains et de prostitution illicite (BTPI)

M. Strickler explique qu'en 2019, la BTPI a constaté des cas où la plateforme Airbnb était utilisé pour de prostitution et de la traite d'êtres humains. Des appartements sous-loués ont été utilisés pour ce faire. Il indique qu'il n'y a pas d'obligation d'annonce pour les locations sur les plateformes numériques contrairement aux hôtels.

Il indique qu'en matière de prostitution cinq éléments sont nécessaires : un téléphone portable, une fille, une annonce, un client et un appartement.

Le président demande à l'auditionné, si le BTPI a fréquemment constaté ce genre de pratique. M. Strickler lui répond que pour rencontrer ce genre de pratique, il faut que le BTPI se fasse passer pour un client. De plus, il explique qu'il y a des conditions cadres à respecter comme des indices suffisants. Il déclare que c'est un système compliqué à mettre en place. Il y a donc peu de cas connus.

Le président se demande si c'est un phénomène qui est en recrudescence ou en accalmie. M. Strickler lui répond que le BTPI ne connaît pas l'ampleur de la situation de manière précise. En 2019 et 2018, il indique qu'il y a eu quelques cas (3-4) pour lesquels la traite d'être humains a été retenue.

Une députée (PDC) comprend donc qu'il y a sûrement beaucoup plus de cas que ceux connus par les autorités. M. Strickler lui répond par l'affirmative. En effet, l'anonymat n'aide pas à résoudre le problème. De plus, le BTPI n'est pas aidé par des outils légaux pour intervenir de manière optimale. La députée (PDC) déclare qu'il faudrait donc faire changer la loi, afin d'obliger la déclaration des sous-locataires.

M. Strickler se demande pourquoi Airbnb n'a pas adopté la pratique d'annonce automatique alors que les hôtels le font. Il mentionne l'art. 16 de la LEI qui stipule que : « [c]elui qui loge un étranger à titre lucratif doit le déclarer à l'autorité cantonale compétente ».

A la question d'un député (EAG), M. Strickler indique que l'obligation d'annonce pour les établissements hôteliers se trouve peut-être dans la LPG.

Un député (PLR) précise que la plateforme Airbnb n'est pas le logeur. Elle est uniquement un intermédiaire. Il se demande si obliger Airbnb d'annoncer les sous-locataires est faisable. Il soumet l'idée de faire un rappel à toute personne qui sous-loue un logement, qu'elle doit annoncer son sous-locataire ou locataire au poste de police. Le député (PLR) ne voit pas l'intérêt d'obliger Airbnb à annoncer les locataires ou sous-locataires. En effet, la plateforme n'est pas propriétaire des logements. Il n'est pas sûr que la plateforme ait toutes les informations.

Un député (Ve) demande confirmation qu'il s'agit de cas de prostitution illégale. Il se demande si le BTPI voit la pointe de l'iceberg ou bien plus. M. Strickler lui répond que c'est une question épineuse. Il explique que l'on ne peut pas chiffrer cette illégalité. Il exprime le fait que ce sont des infractions très graves (intégrité humaine). Pour la Genève internationale, il déclare que l'on doit faire un effort sur cette problématique. M. Strickler ajoute que les proxénètes font miroiter des gains à des filles qui sont surexploitées. On les empêche de sortir de l'appartement, on les oblige à

manger à certaines heures, etc. Il mentionne le fait que cela ne touche pas forcément des gens aux antipodes de nos cultures.

Le député (Ve) se demande si les logeurs sont au courant. M. Strickler explique que les cas de figure recensés n'ont pas fait ressortir que les logeurs étaient au courant.

Le président se demande comment ils faisaient pour trouver les lieux de prostitution avant l'arrivée des plateformes numériques. M. Strickler explique qu'il y a des tactiques policières qui fonctionnent de manière limitée. Il ne souhaite pas les dévoiler. Il indique qu'il y a des dénonciations de voisinage, de régies et de partenaires autres.

Un député (EAG) indique à la commission que c'est la LRDBHD (art. 32 al. 3) qui prévoit que les hôteliers doivent annoncer leurs hôtes. Airbnb et les logeurs affiliés à Airbnb ne sont pas soumis à cette obligation.

Une députée (PDC) déclare que la LRDBHD est très laxiste envers Airbnb par rapport aux autres acteurs. Elle déclare que c'est vraiment l'occasion de changer cela en même temps.

M. Strickler comprend que l'art. 32 al. 3 LRDBHD prévoit une obligation également aux « *autres établissements voués à l'hébergement* » et pas uniquement aux hôteliers. Il déclare que la loi devrait être adaptée à l'époque dans laquelle on vit.

Discussion de la commission

Au regard de l'ensemble des problématiques de traite d'êtres humains que pose l'usage des plateformes numériques, le groupe PDC soutiendra cette motion

En raison de la problématique du changement d'affectation que produit les plateformes numériques, de même que les risques liés à la traite d'êtres humains a amené le groupe socialiste à déposer et soutenir cette motion.

Le groupe des verts soutiendront également cette motion.

Le groupe EAG soutiendra cette motion et dépose l'amendement suivant :

« à rendre un rapport au Grand Conseil sur les dispositions légales supplémentaires qui pourraient être adoptées, *notamment l'introduction d'une obligation d'annonce à la charge des intermédiaires numériques*, afin de préserver le parc genevois de logements, de lutter contre la concurrence déloyale envers le secteur traditionnel de l'hébergement face au développement des plateformes numériques du type Airbnb, *et de combattre l'utilisation d'appartements loués en ligne pour la prostitution illicite et de*

la traite d'êtres humains ». Il souhaite diviser cet amendement en deux parties ».

Le groupe (PLR) n'est pas favorable à l'amendement sur l'obligation d'annonce. La réalité est Airbnb se trouve aux USA et qu'ils ne voudront pas s'y plier.

Un député (Ve) indique que n'est pas parce Airbnb à son siège aux USA, que ce dernier doit faire fi de la législation genevoise quand il agit sur territoire genevois.

Une députée (PS) ajoute que lorsque les auteurs ont déposé cette motion, ils ont rencontré un représentant d'Airbnb qui était très au courant de ce qui se passait à Genève notamment le nombres d'appartements qui étaient mis sur la plateforme à Genève. Airbnb a donc l'ensemble des chiffres en sa possession.

Un député (PLR) précise que ce n'est pas à Airbnb de surveiller ce qui se passe. En effet, la seule fonction d'Airbnb est de mettre en relation quelqu'un qui souhaite louer son bien et quelqu'un qui cherche à s'héberger sur un laps de temps donné. La responsabilité de respecter la loi est à la charge de celui qui met à disposition son bien. Ce transfert de responsabilité est ridicule. Il se demande comment la plateforme Airbnb peut réellement vérifier si dans l'appartement il y a de la traite d'êtres humains. Il souligne que le locataire n'a pas de relation contractuelle avec Airbnb, mais avec le propriétaire. C'est le propriétaire qui définit le prix de la location, les règles d'utilisation, etc.

Un député (MCG) mentionne les plateformes qui proposent différents hôtels. Lorsque l'on arrive à l'hôtel, il y a une obligation d'annonce auprès de l'établissement hôtelier, mais pas auprès de la plateforme intermédiaire. Il déclare qu'on devrait plutôt responsabiliser le locataire ou le propriétaire. Le cas échéant, on devrait pouvoir sanctionner l'intéressé, s'il loue à tort son bien.

Un député (EAG) lit la clause 1.2 des conditions générales d'Airbnb : *« En tant que fournisseur de la Plateforme Airbnb, Airbnb n'est pas propriétaire et ne crée pas ni ne vend, revend, fournit, contrôle, gère ou propose de quelconques Annonces ou Services proposés par l'Hôte. Airbnb n'est pas non plus un organisateur ou un détaillant de voyages à forfait au sens de la Directive (UE) 2015/2302. Les Hôtes sont seuls responsables de leurs Annonces et Services Hôte. Lorsque des Membres font ou acceptent une réservation, ils concluent un contrat entre eux directement. Airbnb n'est ni ne devient partie à un quelconque contrat passé entre des Membres, et Airbnb n'est ni courtier immobilier ni assureur. Airbnb n'agit pas en qualité de mandataire d'un quelconque Membre, sauf comme le prévoient les*

Conditions de paiement ». Le député (EAG) déclare que l'on est exactement au cœur du problème. On a une plateforme qui prétend être inexistante, alors qu'en réalité cette dernière joue le rôle économique d'un hôtelier. Il indique que l'on est dans une situation de rapport de force entre Genève et les intermédiaires numériques.

Une députée (PDC) propose le sous amendement suivant : « **notamment l'introduction d'une obligation d'annonce à la charge des intermédiaires numériques ou des personnes mettant à disposition tout ou partie de leur logement** ».

Le groupe MCG est sceptique quant à la dernière invite. Il indique que le GC demande très souvent au CE de rendre des rapports. Il se demande qui lit réellement ces rapports. Il remet en cause l'utilité de demander du travail supplémentaire à l'administration cantonale. **Il propose la suppression de la dernière invite.**

Une députée (PS) précise que la dernière invite demande un rapport spécifique et non général au CE sur les dispositions légales supplémentaires qui pourraient être adoptées. Elle explique que cette façon de faire est constructive entre le GC qui donne une impulsion et le CE qui formule des propositions. Propositions qui peuvent être reprises par le GC.

Votes

Amendement :

Le président met aux voix l'amendement du MCG, visant à la suppression de la quatrième invite de la M 2347-A :

Oui :	6 (4 PLR, 2 MCG)
Non :	9 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 UDC)
Abstentions :	0

L'amendement est refusé.

Amendement :

Le président met aux voix l'amendement du groupe PDC, à la quatrième invite de la M 2347-A :

« [...] notamment l'introduction d'une obligation d'annonce à la charge des intermédiaires numériques ou des personnes mettant à disposition tout ou partie de leur logement [...] ».

Oui :	8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 2 PDC, 1 UDC)
Non :	5 (3 PLR, 2 MCG)

Abstentions : 2 (1 Ve, 1 PLR)

L'amendement est accepté.

Le président indique que vu que l'amendement du groupe PDC a été accepté, le premier amendement EAG ne sera donc pas soumis aux voix.

Amendement :

Le président met aux voix le second amendement EAG, à la quatrième invite de la M 2347-A :

« [...] et de combattre l'utilisation d'appartements loués en ligne pour la prostitution illicite et la traite d'êtres humains ».

Oui : 9 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 UDC)

Non : 1 (1 PLR)

Abstentions : 5 (3 PLR, 2 MCG)

L'amendement est accepté.

Vote d'ensemble

Le président met aux voix l'ensemble de la M 2347-A, ainsi amendée :

Oui : 9 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 UDC)

Non : 6 (4 PLR, 2 MCG)

Abstentions : 0

La M 2347-A, telle qu'amendée, est acceptée.

En vertu de ce qui précède, la majorité de la commission du logement vous recommande d'accepter cette motion.

Proposition de motion

(2347-B)

pour la préservation du parc de logements face au développement des plateformes numériques du type Airbnb

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- le succès des plateformes numériques de mise à disposition d'hébergements du type Airbnb;
- le nombre considérable de logements qui est aujourd'hui soustrait de manière pérenne au parc de logements genevois et mis à disposition sur ce type de plateforme, aggravant encore la crise du logement que connaît Genève ;
- les dispositions légales applicables à la mise à disposition d'hébergements à titre privé ou professionnel par le biais d'une plateforme, soit notamment la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), la loi générale sur le logement (LGL), la loi générale sur les zones de développement (LGZD), la loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD) et la loi sur le tourisme (L'Tour) ;
- que ces dispositions légales sont peu souvent respectées et connues par les offreurs d'hébergements et les plateformes numériques et qu'elles devraient être précisées sous certains aspects,

invite le Conseil d'Etat

- à assurer le respect effectif des dispositions de la LDTR relatives aux changements d'affectation des logements, de la LGZD relatives aux surfaces de logements destinés à la location ou à la vente, de la LGL relatives à l'interdiction de la sous-location, afin de faire face à la mise sous pression du parc locatif genevois par le développement des plateformes numériques du type Airbnb;
- à assurer le respect effectif de la loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD) et de la loi sur le tourisme (L'Tour) par les acteurs exerçant, respectivement à titre professionnel ou privé, la mise à disposition d'hébergements par le biais de plateformes numériques du type Airbnb;

- à mener une campagne d’information du grand public sur les dispositions légales applicables à la mise à disposition d’hébergements par le biais des plateformes numériques du type Airbnb et les risques que cette activité fait courir à ceux qui la pratiquent ;
- à rendre un rapport au Grand Conseil sur les dispositions légales supplémentaires qui pourraient être adoptées, notamment l’introduction d’une obligation d’annonce à la charge des intermédiaires numériques ou des personnes mettant à disposition tout ou partie de leur logement, afin de préserver le parc genevois de logements, de lutter contre la concurrence déloyale envers le secteur traditionnel de l’hébergement face au développement des plateformes numériques du type Airbnb et de combattre l’utilisation d’appartements loués en ligne pour la prostitution illicite et la traite d’êtres humains.

Date de dépôt : 4 février 2020

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Yvan Zweifel

Mesdames et
Messieurs les députés,

La motion 2347 avait déjà été traitée par la commission du logement en 2017 et 2018 et faisait l'objet d'un rapport de majorité qui invitait notre parlement à refuser cette motion pour la simple et bonne raison que le Conseil d'Etat avait déjà fait le nécessaire en modifiant le RDTR (règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation).

En effet, il s'agissait de déterminer à partir de combien de jours de location par année on peut considérer que le logement change d'affectation et qu'il passe à un usage commercial. Le Conseil d'Etat a tranché avec un chiffre de 60 jours par an (art. 4bis RDTR). Au-delà de 60 jours, il est présumé que les personnes n'habitent plus réellement leurs logements. Au-delà de cette limite de 60 jours, la location est considérée comme un changement d'affectation au sens de l'art. 3 al. 3 LDTR. En cas de non-respect des 60 jours, les sanctions administratives de la LDTR sont appliquées.

Il faut ici souligner qu'en mars 2018, l'auteur même du projet se disait satisfait de ce changement réglementaire qui lui convenait parfaitement !

Entre-temps, il y a eu deux modifications subséquentes à ce règlement. Le premier en juin 2018 pour préciser que le changement porte uniquement sur l'interdiction de louer l'entier du logement et non plus sur une partie du logement, car c'est ce point précis qui fait sortir ce logement de son affectation.

Ce règlement a fait l'objet d'un recours et, le 15 août 2018, un arrêt de la chambre constitutionnelle genevoise a porté la durée de 60 à 90 jours de location autorisée par année, tout en validant le fait que ce type d'activité constitue un changement d'affectation au sens de la LDTR. Un recours a été porté devant le Tribunal fédéral le 25 mars 2019 contre ces décisions.

Toutefois, le Tribunal fédéral a validé le principe et la durée de 90 jours de location autorisée sur les plateformes.

A noter encore que lorsque les logements sont soumis à la LGL, il n'y a aucune latitude de validation de l'Etat. Toute sous-location LGL est interdite. Ainsi, si un cas est porté à la connaissance de l'office, les gens sont immédiatement contactés avec un risque de résiliation du bail.

Malgré le fait que ces éléments restent d'actualité, le Grand Conseil a souhaité renvoyer cette motion pour étudier deux points : la possible inégalité de traitement entre locations via une plateforme numérique et la conjonction entre ces plateformes et la traite d'être humain.

Sur ce deuxième point, aucune audition n'a permis de déterminer que la location de logement via une plateforme numérique augmentait ou non ce risque. Mais surtout, ces plateformes numériques étant de purs intermédiaires qui ne sont ni propriétaires ni au bénéfice de baux à loyer du logement mis en ligne, cette motion n'apporterait aucune potentielle protection supplémentaire contre la traite des êtres humains.

Sur le premier point, il peut effectivement y avoir inégalité de traitement par rapport à des hôteliers, et de tels cas de sous-locations doivent être annoncés, mais par le locataire ou le propriétaire du logement et pas par Airbnb ou toute autre plateforme numérique qui n'est pas propriétaire ni au bénéfice d'un bail sur les appartements mis en ligne. Il n'est, une fois encore, qu'un intermédiaire.

D'ailleurs, cette obligation existe déjà dans la LRDBHD, à son art. 32 al. 3 qui prévoit que les hôteliers doivent annoncer ses hôtes. L'art. 32 al. 3 LRDBHD prévoit une obligation également aux « *autres établissements voués à l'hébergement* » et pas uniquement aux hôteliers. Cette motion, à cet égard, ne changerait donc rien.

Pour la minorité de la commission, ce n'est pas à Airbnb de surveiller ce qui se passe. En effet, la seule fonction d'Airbnb est de mettre en relation quelqu'un qui souhaite louer son bien et quelqu'un qui cherche à s'héberger sur un laps de temps donné. **La responsabilité de respecter la loi est à la charge de celui qui met à disposition son bien.** Ce transfert de responsabilité est ridicule et dangereux.

En effet, il n'y a pas de relation contractuelle entre le locataire et Airbnb, mais entre le locataire et le propriétaire. C'est le propriétaire qui définit le prix de la location, les règles d'utilisation, etc.

Enfin, il existe aussi des plateformes comme Booking.com qui proposent différents hôtels dans divers lieux. Elles mettent en relation ces hôtels et des clients potentiels. Lorsque le client arrive à l'hôtel qu'il a choisi, réservé et

payé sur la plateforme, il y a une obligation d'annonce auprès de l'établissement hôtelier, mais pas auprès de la plateforme intermédiaire, ce qui est logique. Et cette logique est la même concernant Airbnb et les plateformes assimilées.

Enfin, la minorité ne comprend pas qui serait chargé de contrôler que la plateforme Airbnb fasse bien son travail, surtout depuis des serveurs à l'autre bout du monde.

En conclusion, la minorité de la commission du logement invite Mesdames et Messieurs les députés à revenir à la raison et à ne pas voir dans ces plateformes numériques des ennemis à abattre, mais des opportunités à saisir pour notre économie et pour faciliter la vie de nos concitoyens.

Ces plateformes ne doivent pas devenir des moyens détournés de changer l'affectation d'un logement ni de favoriser la traite des êtres humains. Mais les mesures d'ores et déjà mises en place par le Conseil d'Etat, à satisfaction des auteurs de la motion, et confirmées par un jugement au Tribunal fédéral, sont suffisantes pour garantir cela sans entraver inutilement une activité commerciale nouvelle. La minorité de la commission fait siens les propos du président du Conseil d'Etat qui souhaite accompagner et réglementer cette activité plutôt que la diminuer.

Et pour terminer, il s'agit aujourd'hui de responsabiliser le locataire ou le propriétaire du logement pas concerné, par exemple en sanctionnant clairement l'intéressé, s'il loue à tort son bien, mais pas en se défaussant sur de nouvelles technologies en transférant cette responsabilité sur de simples intermédiaires.

Pour toutes ces raisons, la minorité de la commission du logement vous invite, Mesdames et Messieurs, à rejeter cette motion inutile, déresponsabilisante et très éloignée de la réalité.