

Projet présenté par les députés :

*M^{me} et MM. Pierre Bayenet, Jocelyne Haller, Pierre Vanek,
Rémy Pagani*

Date de dépôt : 7 mai 2020

Projet de loi

modifiant la loi sur le tourisme (L^{Tour}) (I 1 60) (Pour une meilleure information de l'Etat sur la location temporaire d'appartements)

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

Art. 1 Modification

La loi sur le tourisme, du 24 juin 1993, est modifiée comme suit :

Art. 16, al. 5 (nouveau)

⁵ Quiconque fait office d'intermédiaire entre des hôtes assujettis et des débiteurs de la taxe informe l'autorité de perception et l'autorité chargée de l'application de 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, des identités de l'hôte assujetti et du débiteur de la taxe, de l'adresse du lieu d'hébergement ainsi que des dates de début et de fin de la prestation d'hébergement. A défaut de la transmission d'une telle information, l'intermédiaire devient codébiteur de la taxe.

Art. 2 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'art. 4A RDTR prévoit que

La location de la totalité d'un logement au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation au sens de la loi si elle excède 90 jours par an.

Toutefois, en l'état, les autorités n'ont pas réellement la capacité de contrôler le respect de cette règle des 90 jours, et de très nombreux appartements sont soustraits au marché locatif pour servir les besoins des voyageurs.

Il est très difficile d'évaluer l'ampleur des locations d'appartements à court terme à des voyageurs dans notre canton. Une manière de se rendre compte de l'étendue du problème est de se référer au site www.insideairbnb.com/geneva/ qui établit des statistiques relatives à l'activité du site Airbnb à Genève.

Le site www.insideairbnb.com/geneva/, consulté le 28 avril 2020, faisait état de 2991 logements proposés à la location, uniquement sur la plateforme Airbnb, ventilés de la manière suivante :

- 1980 sont des logements entiers, 982 des chambres individuelles, 29 des chambres partagées ;
- le prix moyen des logements est de 126 euros par nuitée ;
- 52,3% des logements sont offerts à la location plus de 60 jours par année et sont donc voués de manière durable au tourisme ;
- 35,3% des personnes qui offrent des logements à la location en offrent plusieurs – et sont donc probablement des professionnels ;
- une seule personne offre sous le pseudonyme de Marc et sous le numéro d'utilisateur 3528377, le 28 avril 2020, 83 logements à la location. Toutes ses annonces sont rédigées en anglais et les logements qu'il loue sont généralement ouverts à la location plus de 300 jours par année. On peut en déduire que Marc est probablement un agent intermédiaire entre Airbnb et des locataires ou propriétaires d'appartements.

Par le biais d'Airbnb, ce sont donc sans doute environ 1000 appartements qui sont durablement soustraits du marché locatif genevois.

De nombreux autres intermédiaires locaux ou internationaux proposent des appartements meublés à court terme. On peut citer : www.eshortrental.com, www.intergrali-gs.com, www.homeaway.com, www.homenhancement.ch.

J'ai par exemple procédé le 28 avril 2020 à une recherche sur la plateforme www.homenhancement.ch, tenu par la société Homenhancement SA inscrite au registre du commerce de Genève. J'ai indiqué que je recherchais un appartement à Genève, de taille indéterminée, pour la période du 19 janvier 2021 au 19 juillet 2021. Le site m'a fourni une liste de 216 appartements, que j'ai imprimée et que je tiens à disposition des personnes intéressées. Ce sont donc 216 appartements qui sont durablement soustraits au marché du logement par cette société.

La location meublée à court terme est un marché juteux, qui permet de dégager des profits bien plus importants que la location à des personnes qui cherchent un logement stable. De plus en plus d'appartements sont donc soustraits au marché locatif pour servir les besoins des voyageurs, privant les habitants de logements disponibles.

Ces locations à court terme font une concurrence déloyale à l'hôtellerie, qui supporte des charges et doit respecter de nombreuses règles qui dans les faits ne s'appliquent pas aux locations temporaires, à commencer par le paiement de la taxe sur le tourisme.

Les cantons de Fribourg, Lucerne, Zurich, Bâle-Campagne, Bâle-Ville, Zoug et Schaffhouse ont conclu des arrangements avec certains intermédiaires, pour assurer une égalité de traitement. Selon la QUE 1221-A, le canton de Genève serait actuellement en contact avec Airbnb pour signer un accord afin de faciliter le prélèvement de la taxe de séjour auprès des locataires ou propriétaires qui mettent un objet sur la plateforme d'hébergement. Toutefois, en l'absence de dispositions légales contraignantes, il n'est pas possible d'imposer à un intermédiaire de récolter la taxe et de la verser à l'Etat. De plus, en l'absence de base légale, l'Etat ne peut pas exiger de l'intermédiaire la communication des données relatives à la transaction, par exemple l'identité du logeur et le nombre de nuitées louées par année. Pour ces données, seul le logeur reste tenu de fournir des informations et uniquement à la police, en application de l'art. 32 LRDBHD et de l'art. 16 LEI. Dans les faits, il est donc impossible aux autorités de contrôler la règle prévue à l'art. 4A RDTR, qui prévoit que la location de la totalité d'un logement au travers de plateformes numériques est considérée comme un changement d'affectation au sens de la LDTR si elle excède 90 jours par an.

Il est indispensable de réagir en adoptant une législation qui s'applique à tous les intermédiaires (pas seulement les intermédiaires numériques), et qui leur impose les obligations de récolter la taxe de séjour et d'informer l'autorité de l'identité des loueurs et du nombre de nuits louées. C'est seulement de cette manière qu'il sera possible de faire appliquer la loi et d'éviter l'abus de l'usage de sites et d'intermédiaires de type Airbnb.