



Signataires : Caroline Marti, Sylvain Thévoz, Grégoire Carasso, Youniss Mussa, Xhevrie Osmani, Thomas Wenger, Glenna Baillon-Lopez

Date de dépôt : 29 novembre 2022

Projet de loi **instituant une allocation pour charges excessives**

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

Art. 1 But

La présente loi a pour but de soutenir financièrement les locataires qui vivent dans des bâtiments d'habitation dont l'indice de dépense de chaleur (IDC) est élevé, pour le paiement de leurs charges de chauffage.

Art. 2 Allocation – Principe

¹ Il est institué une allocation cantonale pour charges excessives (ci-après : allocation).

² L'allocation est une prestation sociale en espèce, délivrée sous conditions précisées à l'article 3.

³ Elle est versée annuellement.

Art. 3 Bénéficiaires

Peut bénéficier de l'allocation prévue à l'article 2 tout ménage dont le domicile est un logement locatif situé dans un bâtiment d'habitation et dont l'indice de dépense de chaleur est supérieur à 550 MJ/m²/an.

Art. 4 Montant

¹ Le montant de l'allocation dépend de l'indice de dépense de chaleur (IDC) du bâtiment dans lequel vit le ménage bénéficiaire et de la surface du logement.

² l'allocation est de :

- a) 50 francs par pièce par an pour les logements situés dans les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur dépasse de 22,2% à 44,3% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie;
- b) 100 francs par pièce par an pour les logements situés dans les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur dépasse de 44,4% à 77,7% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie;
- c) 150 francs par pièce par an pour les logements situés dans les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur dépasse de plus de 77,7% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie.

³ Le montant de l'allocation ne peut toutefois pas excéder la moitié des charges effectives de chauffage facturées aux locataires.

Art. 5 Financement

Le financement de l'allocation est prévu au budget du département en charge de la politique du logement.

Art. 6 Exécution

Le Conseil d'Etat définit par voie réglementaire les modalités d'application de la présente loi.

Art. 7 Entrée en vigueur

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

Art. 2 Modification à une autre loi

La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP) (D 3 05), est modifiée comme suit :

Art. 76, al. 5 et 6 (nouveaux, les alinéas 5 à 7 anciens devenant les alinéas 8 à 10)

⁵ Il est augmenté à :

- a) 1,25‰ pour les bâtiments d'habitation locatifs dont l'indice de dépense de chaleur (IDC) dépasse de 22,2% à 44,3% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie;

- b) 1,5‰ pour les bâtiments d'habitation locatifs dont l'indice de dépense de chaleur (IDC) dépasse de 44,4% à 77,7% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie;
- c) 1,75‰ pour les bâtiments d'habitation locatifs dont l'indice de dépense de chaleur (IDC) dépasse de plus de 77,7% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie.

⁶ Sont exemptés de la majoration prévue à l'alinéa 5 les immeubles qui bénéficient d'une dérogation accordée par le département en vertu de l'article 14, alinéa 10, lettres b et c, du règlement d'application de la loi sur l'énergie.

Art. 77, al. 2 et 3 (nouveaux, les alinéas 2 et 3 anciens devenant les alinéas 4 et 5), al. 4 (nouvelle teneur)

² Le taux d'imposition prévu à l'alinéa 1, lettres b et c, du présent article est augmenté à

- a) 2,25‰ pour les bâtiments d'habitation locatifs dont l'indice de dépense de chaleur (IDC) dépasse de 22,2% à 44,3% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie;
- b) 2,5‰ pour les bâtiments d'habitation locatifs dont l'indice de dépense de chaleur (IDC) dépasse de 44,4% à 77,7% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie;
- c) 2,75‰ pour les bâtiments d'habitation locatifs dont l'indice de dépense de chaleur (IDC) dépasse de plus de 77,7% le seuil d'indice de dépense de chaleur prévue à l'article 14, alinéa 1, du règlement d'application de la loi sur l'énergie.

³ Sont exemptés de la majoration prévue à l'alinéa 5 les immeubles qui bénéficient d'une dérogation accordée par le département en vertu de l'article 14, alinéa 10, lettres b et c, du règlement d'application de la loi sur l'énergie.

⁴ Si une partie seulement d'un immeuble est utilisée par la personne morale pour son exploitation, le taux de 1% est appliqué sur une somme égale à la capitalisation au taux de 5% du loyer des locaux utilisés par le propriétaire, évalué par comparaison avec des locaux analogues; les taux prévus aux alinéas 1 et 2 du présent article sont appliqués au surplus de la valeur de l'immeuble.

EXPOSÉ DES MOTIFS

La fluctuation des coûts de chauffage et d'eau chaude dépend principalement de trois éléments :

1. la variation du coût de l'énergie ;
2. l'usage qui est fait du chauffage et de l'eau chaude ;
3. l'isolation du bâtiment.

Ni le bailleur ni le locataire ne peuvent influencer le prix du carburant, puisque celui-ci est déterminé par le marché. La seule influence que pourrait avoir le bailleur serait le choix du modèle de chauffage, étant entendu que certaines sources de chauffage sont moins susceptibles de subir des fluctuations de coût comme, par exemple, la géothermie. Cela dit, ce type d'option n'est aujourd'hui pas nécessairement ouverte à l'ensemble des propriétaires.

Pour ce qui est de l'usage du chauffage, si les locataires peuvent eux-mêmes régler le chauffage de leur appartement, ce choix leur incombe. En revanche, dans les cas où le réglage du chauffage se fait pour l'ensemble de l'immeuble, c'est au propriétaire que revient ce choix. En ce qui concerne l'usage de l'eau chaude, la décision d'en faire une utilisation modeste ou plus importante revient au locataire. Toutefois, le décompte des charges d'eau chaude n'est pas toujours individualisé, raison pour laquelle les « efforts » d'économie ne profite pas toujours au locataire qui s'y emploie.

S'agissant de l'isolation du bâtiment, en revanche, le pouvoir décisionnel revient au seul bailleur. En effet, seul celui-ci peut décider de rénover énergétiquement son bâtiment pour réduire sa consommation d'énergie et, ainsi, faire baisser les charges de chauffage.

Pourtant, aujourd'hui, les frais de chauffage et d'eau chaude d'un logement sont à la charge exclusive des locataires, quand bien même une large part du pouvoir décisionnel pour les faire baisser leur échappe. La situation actuelle est donc fondamentalement injuste.

Une situation injuste qui se voit aujourd'hui encore renforcée par l'augmentation du prix des carburants et donc des charges de chauffage pour les locataires. Etant donné qu'une part non négligeable des bâtiments, et notamment des bâtiments d'habitation construits sur le canton, dépassent les seuils réglementaires d'indice de déperdition de chaleur (IDC) prévus par le règlement d'application de la loi sur l'énergie, on mesure l'ampleur des charges de chauffage qui pèsent injustement sur les locataires.

Un report direct d'une partie des charges de chauffage du locataire vers le propriétaire ne serait pas conforme au droit fédéral.

Le projet de loi déposé par les sous-signé-e-s propose de remédier à cette injustice. Son objectif est de reporter une partie des charges de chauffage sur les propriétaires qui n'ont pas fait l'effort de réduire le coût du chauffage par une rénovation thermique de leurs immeubles.

Le but de ce projet de loi est, par une augmentation de l'imposition immobilière complémentaire des immeubles d'habitation locatifs dont les niveaux d'IDC dépassent les seuils règlementaires, d'augmenter les capacités financières de l'Etat pour financer la création d'une allocation « pour charges excessives » qui seraient versées aux ménages qui vivent dans ces immeubles.

Aujourd'hui, l'impôt immobilier complémentaire est fixé à 1‰ de la valeur de l'immeuble. Il existe toutefois des possibilités de réduction, voire d'exception du paiement de cet impôt. Dès lors, pourquoi ne pourrait-on pas l'augmenter dans certains cas de figure ? C'est ce que propose ce projet de loi qui prévoit une augmentation, par paliers, de l'impôt immobilier complémentaire en fonction de l'IDC de l'immeuble. Les seuils d'IDC qui entraînent une augmentation de l'impôt immobilier complémentaire sont ceux prévus à l'article 14 du règlement d'application de la loi sur l'énergie. Une exception est prévue pour les immeubles qui ne pourraient pas subir de rénovation énergétique en raison de leur caractère patrimonial ou de l'impossibilité technique reconnue d'effectuer ces travaux.

L'allocation pour « charges excessives » créée par ce projet de loi varie en fonction de la taille du logement (nombre de pièces) et de l'IDC du bâtiment dans lequel celui-ci se situe. Cette allocation varie donc de 50 francs par pièce par an à 150 par pièce par an.

Pour cibler au mieux cette allocation, respectivement cette augmentation de l'impôt immobilier complémentaire, les auteur-e-s de ce projet de loi ont décidé de ne l'appliquer qu'aux locataires, respectivement aux logements locatifs. Par ailleurs, le montant de l'allocation ne pourra pas excéder la moitié des charges effectives. En effet, l'objectif n'est pas de soustraire totalement le locataire au paiement des charges mais d'alléger celles-ci dans les cas où, pour des raisons qui échappent à sa capacité de décision (rénover l'immeuble), les charges deviennent excessives.

Avec les données à disposition des auteur-e-s de ce projet de loi, et notamment en raison du secret fiscal, les recettes engendrées par les majorations de l'impôt immobilier complémentaire, respectivement les coûts occasionnés par la création de l'allocation « charges excessives », ne sont pas

chiffrable. Toutefois, les auteur-e-s sont prêts à rediscuter du pourcentage des majorations d'impôt, respectivement des montants de l'allocation à la lumière des informations que les départements concernés pourront nous apporter afin que les recettes générées par l'augmentation de l'impôt immobilier complémentaire correspondent peu ou prou aux dépenses totales occasionnées par la création de l'allocation « charges excessives ».

La délivrance de cette allocation pourra se faire de manière simple, sur présentation du contrat de bail et du décompte de charge. L'Etat dispose par ailleurs des informations concernant l'IDC nécessaire à l'application de ces lois. L'Etat sera appelé, en cas d'acceptation de ce projet de loi, à informer activement ses bénéficiaires potentiels.

Au vu de ce qui précède, les auteur-e-s vous remercie de réserver un bon accueil à ce projet de loi.