



Date de dépôt : 29 octobre 2024

Rapport

de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de Caroline Marti, Sylvain Thévoz, Grégoire Carasso, Youniss Mussa, Xhevrie Osmani, Thomas Wenger, Glenna Baillon-Lopez instituant une allocation pour charges excessives

Rapport de majorité de Murat-Julian Alder (page 5)

Rapport de minorité de Thomas Wenger (page 35)

Projet de loi (13217-A)

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. 8 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 7 à 9)

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.

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Murat-Julian Alder

La commission fiscale (ci-après : « la commission ») a consacré trois séances au traitement du projet de loi PL 13217, les mardis 19 septembre 2023, sous la présidence de M. le député Stefan Balaban (LJS), ainsi que 10 et 24 septembre 2024, sous celle de M. le député Sébastien Desfayes (LC).

Les procès-verbaux ont été pris par M^{mes} Caroline Dang et Sophie Gainon, procès-verbalistes (SGGC).

M. Stefano Gorgone et M^{me} Barbara Dellwo, secrétaires scientifiques de commissions (SGGC), de même que M^{me} Joëlle Andenmatten et M. Christophe Bopp, secrétaires généraux adjoints du département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures (DF), ont assisté aux travaux.

Au nom de la commission, le rapporteur de majorité remercie l'ensemble des personnes mentionnées ci-dessus de leur précieuse contribution aux travaux.

1. Audition de la première signataire

Lors de sa séance du 19 septembre 2023, la commission a reçu M^{me} la députée Caroline Marti, première signataire.

Par souci de concision et afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur de majorité invite respectueusement les lectrices et lecteurs du présent rapport à se référer au projet de loi PL 13217¹, ainsi qu'à son exposé des motifs.

Après une brève discussion, la commission décide, de manière consensuelle, d'auditionner conjointement le DF et l'office cantonal de l'énergie (OCEN), de même que la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'Association des locataires (ASLOCA).

¹ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13217.pdf>

2. Audition du DF et de l'OCEN

Lors de sa séance du 10 septembre 2024, la commission a reçu M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint au DF, et M. Cédric Petitjean, directeur général de l'OCEN.

Par souci de concision et afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur de majorité invite respectueusement les lectrices et lecteurs du présent rapport à se référer aux documents suivants, remis à la commission :

- présentation intitulée « Transition énergétique du parc bâti à Genève, obligations des propriétaires », du 10 septembre 2024 (annexe n° 1) ;
- présentation intitulée « PL 13217 – Projet de loi instituant une allocation pour charges excessives », du 10 septembre 2024 (annexe n° 2) ;
- note du DF à la commission, du 4 septembre 2024 (annexe n° 3).

3. Audition de la CGI

Lors de sa séance du 24 septembre 2024, la commission a reçu MM. Stéphane Penet, président de la CGI, et Christophe Aumeunier, secrétaire général.

Lors de leur audition, ils ont indiqué en substance ce qui suit.

Le 5 février 2024, le département du territoire (DT) et quinze associations partenaires ont signé un accord historique à propos de la rénovation énergétique du parc bâti². Cet accord a notamment reçu l'adhésion de la CGI et de l'ASLOCA, qui était alors représentée par la première signataire du PL en sa qualité de vice-présidente, qui est par ailleurs la secrétaire du Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

Le 21 mars 2024, le Grand Conseil a approuvé la loi L 13222 sur le financement de projets d'assainissement énergétique des bâtiments et sur l'ouverture de crédits d'investissement, qui concrétise l'accord conclu³.

Le projet de loi PL 13217, qui est antérieur, remet en question cet accord et la loi qui le concrétise. Les circonstances ayant changé depuis son dépôt le 29 novembre 2022, il n'a plus raison d'être ; il serait dès lors adéquat que ses auteurs le retirent.

En outre, l'ensemble du parc immobilier genevois est conforme aux normes applicables dans la mesure où tant l'accord conclu le 5 février 2024 que la loi L 13222 adoptée le 21 mars 2024 prévoient des délais pour les travaux

² <https://www.ge.ch/document/renovation-energetique-du-parc-bati-dt-quinze-associations-partenaires-signent-accord-historique>

³ <https://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L13222.pdf>

d'assainissement énergétique à effectuer. Il n'y a donc aucune raison de subventionner des locataires d'immeubles qui respectent les normes énergétiques applicables.

Enfin, le PL pose un problème d'égalité de traitement sur le plan fiscal dans la mesure où les coopératives sont exonérées de l'impôt immobilier complémentaire.

Sur question d'un député (PLR), M. Aumeunier confirme que ce PL ne prend pas en considération la situation personnelle et financière du locataire et que celui qui loue un logement luxueux qui ne respecterait pas les normes énergétiques pourrait également bénéficier de l'allocation proposée.

Pour l'ensemble de ces raisons, la CGI s'oppose à l'adoption du PL 13217.

4. Audition de l'ASLOCA

Lors de sa séance du 24 septembre 2024, la commission a reçu M^e Raffaella Willig, avocate au Barreau de Genève et juriste à l'ASLOCA.

Lors de son audition, elle a indiqué en substance ce qui suit.

M^e Willig tient quotidiennement des permanences à l'ASLOCA. Dès 2022, il y a eu une forte augmentation des consultations de locataires inquiets de l'accroissement des charges dans le contexte de la crise énergétique liée à la guerre en Ukraine (plusieurs dizaines de consultations par semaine). Les acomptes de chauffage ont augmenté de 50 à 150 francs par mois. Les bas revenus ont été particulièrement touchés. Au moment de l'établissement des décomptes d'eau chaude et de chauffage, certains locataires se sont retrouvés à devoir payer des soldes allant jusqu'à 800, voire 1000 francs. Les immeubles mal isolés sont généralement occupés par des personnes à bas revenu, ce qui ressort d'un rapport publié par Caritas en juin 2024⁴. Les logements mal isolés engendrent des charges excessives, qui entraînent la diminution du pouvoir d'achat, voire, dans les pires des cas, la perte du logement.

Sur question d'un député (PLR), M^e Willig rappelle que les propriétaires sont responsables d'effectuer les rénovations nécessaires pour mieux isoler les bâtiments. L'objectif du PL n'est pas de pousser aux rénovations, mais d'introduire une certaine équité économique par rapport à la participation aux charges engendrées par l'absence de rénovation. La décision de rénover appartient au propriétaire et le locataire n'a pas à assumer ces charges tout seul. En effet, ce dernier n'a aucun pouvoir de décision sur la température, l'isolation, les charges ou le système de chauffage. Le fait de ne pas avoir froid

⁴ <https://www.caritas.ch/fr/la-crise-du-logement-aggrave-la-pauvrete-caritas-exige-des-mesures/>

dans son logement n'est pas un luxe et trop d'immeubles ont actuellement un IDC trop élevé à Genève.

Sur question d'un député (Ve), M^e Willig indique que l'Hospice général dispose d'un barème mathématique pour la prise en charge des loyers, lequel n'a pas fait l'objet d'une modification liée à l'augmentation des charges. Ce soutien est forfaitaire et dépend du nombre de personnes dans le logement.

Sur question d'un député (PLR), M^e Willig reconnaît que ce PL ne prend pas en considération la situation personnelle et financière du locataire et que celui qui loue un logement luxueux qui ne respecterait pas les normes énergétiques pourrait également en bénéficier. Toutefois, ce n'est pas aux locataires de subir les conséquences d'une absence de rénovation énergétique.

Sur question d'un autre député (PLR), M^e Willig estime qu'il est difficile de juger les comportements des locataires les moins responsables qui consomment de l'énergie de manière excessive ou inadéquate. Ce qui est en cause, pour l'ASLOCA, c'est d'aider de manière pragmatique les locataires qui vivent dans des passoires énergétiques dans lesquelles vivent la plupart du temps des personnes à faibles revenus.

Sur question d'un député (UDC), M^e Willig ne considère pas que l'impôt immobilier complémentaire devrait être baissé pour encourager les rénovations énergétiques. Les loyers sont déjà abusifs et les propriétaires ne sont pas sur la paille. Subventionner l'assainissement énergétique des bâtiments répond en revanche à une urgence.

5. Discussions et votes (24 septembre 2024)

A l'issue de ces deux dernières auditions, le président a décidé d'ouvrir les débats et de procéder au vote.

Le groupe **PLR** annonce qu'il refusera l'entrée en matière. La création d'une énième allocation est une mauvaise idée. Les intentions du PL sont peut-être louables, mais il manque sa cible. Le contribuable n'a pas à subventionner les locataires sans tenir compte de leur revenu. L'Etat devrait plutôt encourager les propriétaires à réduire l'IDC de leurs biens au travers d'une incitation fiscale. Le fait de verser une subvention aux locataires les désresponsabilise et profite en définitive au bailleur qui a naturellement le droit d'être payé. Si ces derniers voient que les charges excessives sont prises en charge par l'Etat, cela ne va pas les inciter à entreprendre les rénovations nécessaires.

Le groupe **MCG** refusera lui aussi l'entrée en matière. En effet, l'accord conclu le 5 février 2024 rend ce PL sans objet. De plus, les propriétaires ne sont pas responsables de l'augmentation des coûts. En outre, les coopératives ne sont pas soumises à l'impôt immobilier complémentaire.

Le groupe **LJS** juge légitime ce PL dans le contexte d'incertitude en matière d'approvisionnement énergétique liée à la guerre en Ukraine. Il était donc normal de rechercher une solution et de craindre pour les locataires. La crise étant aujourd'hui passée, une solution exceptionnelle n'est plus nécessaire. Afin d'être cohérent, il faudrait plutôt investir dans une production locale de l'énergie et en parallèle dans la rénovation du parc immobilier. Le groupe LJS refusera donc ce PL.

Le groupe des **Verts** estime que l'accord conclu le 5 février 2024 n'est pas assez contraignant à l'égard des propriétaires. Ce PL permet d'aider les locataires tout en exigeant des propriétaires qu'ils agissent. C'est pourquoi il votera l'entrée en matière.

Le groupe **S** considère que ce PL contribue à répondre à la crise sociale et climatique vécue actuellement. Il permettra d'apporter une petite aide aux locataires précarisés par le paiement de leurs charges. Au niveau de la crise climatique, ce PL accélèrera la transition énergétique du parc bâti. Les socialistes soutiennent l'accord conclu le 5 février 2024 et considèrent que ce PL vient le compléter. D'un côté, les locataires sont captifs par rapport aux charges et à l'absence de compteurs individuels qui leur permettraient de réaliser des économies. De l'autre côté, certains propriétaires n'ont pas encore procédé aux investissements nécessaires pour rénover leurs biens ; il est donc juste qu'ils soient temporairement pénalisés par une augmentation de l'impôt immobilier complémentaire. Les sommes récoltées permettront indirectement d'aider les locataires. Le groupe S votera par conséquent l'entrée en matière.

Le groupe **UDC** considère que ce PL engendre une augmentation d'impôts tout en exemptant les coopératives de l'impôt immobilier complémentaire, ce qui est contraire à l'égalité de traitement face à l'impôt. Pour cette raison et les autres motifs invoqués par d'autres groupes, le groupe UDC refusera l'entrée en matière.

Mise aux voix par le président, l'entrée en matière sur le PL 13217 est refusée par :

Oui : 5 (3 S, 2 Ve)

Non : 10 (1 LJS, 2 MCG, 4 PLR, 2 UDC, 1 LC)

Abstentions : –

6. Conclusion

Au vu de ce qui précède, au nom de la majorité, l'auteur du présent rapport invite respectueusement le Grand Conseil à refuser le projet de loi PL 13217.

Préavis pour la catégorie de débat : II, 40 minutes

ANNEXES

1. Présentation de l'OCEN à la commission, intitulée « *Transition énergétique du parc bâti à Genève, obligations des propriétaires* », du 10.09.2024.
2. Présentation du DF et de l'OCEN à la commission à propos du PL 13217, du 10.09.2024.
3. Note du DF à la commission, du 04.09.2024.



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU PARC BÂTI À GENÈVE

Obligations des propriétaires



Commission fiscale
10 septembre 2024

Office cantonal de l'énergie



Genève s'engage pour accélérer sa transition énergétique

- › **L'urgence climatique** déclarée à Genève en décembre 2019 par le Conseil d'État
 - › Réduire de 60% les émissions de CO₂ d'ici 2030.
 - › Atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.
- › **Le Plan directeur de l'énergie** adopté par le Conseil d'État en décembre 2020 définit les priorités de la politique énergétique cantonale et propose des plans d'actions concrets pour atteindre ces objectifs.
- › **Le règlement d'application** de la loi sur l'énergie (REn) applicable depuis le 1^{er} septembre 2022, vise à réduire la consommation des bâtiments et à sortir du chauffage fossile.





Un accord qui confirme la pertinence de l'IDC

- Maintien de l'**indice de dépense de chaleur (IDC)** comme indicateur performant pour évaluer l'efficacité énergétique des bâtiments.
- Outil **plébiscité par les professionnels et les propriétaires** pour mettre en œuvre des mesures d'optimisation et monitorer les consommations.
- Indicateur cantonal efficace pour permettre à l'OCEN de suivre l'évolution de l'**IDC moyen du parc bâti genevois**.



10.09.2024 - 5



IDC et usage des bâtiments par les habitants

- IDC dépend de l'isolation du bâtiment, mais aussi du **comportement** des usagers
 ➔ chauffage ou utilisation excessive de l'eau chaude sanitaire augmente l'IDC.
- La participation de l'Etat aux charges de frais de chauffage n'incite pas à la **sobriété** énergétique, avec des **conséquences directes sur l'augmentation de l'IIC** en vertu du PL 13217.

$$\text{IDC} = \frac{\text{chauffage} + \text{eau chaude}}{\text{surface chauffée en m}^2}$$



10.09.2024 - 6



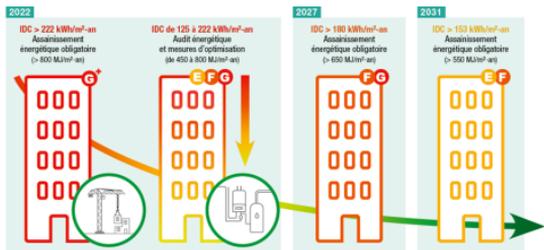
Un accord qui valide le calendrier proposé par le REN

Confirmation du calendrier de mise en œuvre de la réglementation

- Engagement immédiat des bâtiments les plus énergivores dans des mesures d'optimisation et/ou d'assainissement énergétique (hors moins de 5 preneurs).

Abaissement programmé du seuil IDC imposant une rénovation complète du bâtiment

- Volonté d'étaler les projets dans le temps pour permettre aux entreprises genevoises d'absorber la charge de travail.



10.09.2024 - 7



Des moyens exceptionnels débloqués pour soutenir les propriétaires

- Une enveloppe de **500 millions CHF** mobilisée pour la rénovation
 - 70% de l'enveloppe réservés pour les propriétaires immobiliers privés (a minima).
 - 30% attribués aux communes et aux Etablissements publics autonomes (EPA).
- Augmentation des subventions** par rapport au barème actuel
 - Doubler le montant des subventions concernant la rénovation énergétique (en francs par m²).
 - Soutenir financièrement davantage de projets relatifs à l'efficacité énergétique.



10.09.2024 - 8



Un accord qui prend en compte tous les acteurs concernés

- › Enveloppe de 50 millions de francs pour des **prêts ou du cautionnement**
 - › Offrir aux propriétaires individuels des solutions de financement pour répondre aux exigences.
 - › Dispositif dédié aux personnes physiques n'ayant plus accès à l'hypothèque.
- › Un accord qui bénéficie également **aux locataires**
 - › Pas de répercussion du **coût des rénovations sur les loyers**.
 - › Amélioration de la **qualité de vie** et réduction des factures énergétiques.



10.09.2024 - 9



Réglementation

QUELLES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE ?



10.09.2024 - 10



Une triple ambition pour le canton : optimiser, rénover et passer au renouvelable

- › Promouvoir l'**efficacité énergétique** de tous les bâtiments et optimiser leurs installations techniques.
- › Accroître le rythme et la qualité des opérations de **rénovation énergétique**.
- › Déployer les **solutions renouvelables** pour sortir du chauffage fossile.
- › En parallèle, un travail de fond sur l'**évolution des comportements** et les habitudes de consommation.



10.09.2024 - 11



De nombreuses ressources pour s'informer et faire les bons choix

- › **Guide d'application** du règlement sur l'énergie
- › **Capsules vidéo** pédagogiques
- › **Portail internet** GEnergie
- › **Sites web** de l'OCEN et de SuisseEnergie



10.09.2024 - 12



Sortir du fossile : priorité aux énergies renouvelables

- › Au changement de chaudière, obligation d'installer en priorité des solutions alimentées à **100% en énergies renouvelables**.
- › Exception : impossibilité **technique** ou disproportion **économique** avérée = possibilité de recours partiel au fossile.
 - › mais intégration d'au minimum **30% de renouvelable**,
 - › ou bâtiment doit être **correctement isolé** (CECB classe D),
 - › impossibilité technique ou disproportion économique doit être **démontrée par les propriétaires**.



10.09.2024 - 13



Solutions : une panoplie de technologies « vertes »

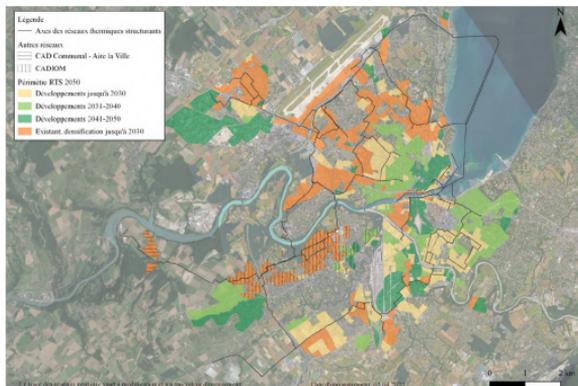
- › Raccordement aux **réseaux thermiques structurants** : en 2030, 250 km de réseaux déployés par les SIG, alimentés à 80 % en renouvelable (cf. votation 13 février).
- › Raccordement à des **réseaux thermiques non-structurants** (réseaux de quartier, de village...) alimentés a minima à 50 % en renouvelable (et à 80 % en 2030).
- › Pour tous les autres bâtiments, **solutions d'alimentation thermique décentralisées** (pompes à chaleur, géothermie, solaire thermique, chauffage au bois, etc.).



10.09.2024 - 14



Périmètre de déploiement des RTS (cible 2050)



- › Zones de déploiement des RTS définies selon différents horizons temporels (2030, 2040, 2050) dans le PDER.
- › Bâtiments situés dans ces zones de déploiement auront la garantie de pouvoir disposer d'une **solution d'alimentation thermique 100% renouvelable**.

10.09.2024 - 15



Subventions UN NOUVEAU BARÈME TRÈS INCITATIF



10.09.2024 - 16



Le fruit d'un travail de concertation qui se poursuit avec les acteurs concernés

- › **Consultation très large** avec les milieux pour la formalisation des **exigences du REn**.
- › **Echanges constructifs** en vue de la **mise en œuvre** de l'accord du 5 février 2024.
- › **Concertation active** pour définir le barème de **subventions** et préciser les modalités de mise en œuvre des **obligations du REn**.
- › **Augmentation significative** des montants : subventions doublées pour la plupart des mesures.



10.09.2024 - 17



Une nouveauté importante pour planifier les travaux et les mesures d'optimisation

- › Possibilité d'atteindre le **même niveau de subventionnement qu'un standard énergétique** (HPE, THPE, Minergie) en combinant des mesures ponctuelles.
- › **Projet à formaliser avec l'OCEN** pour proposer un planning d'interventions étalées dans le temps.
- › **Avantages**
 - › Possibilité de bénéficier d'un **bonus de subventions** lié au standard atteint.
 - › **Attestation HPE-THPE** permettant de bénéficier des incitations fiscales.



10.09.2024 - 18



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Genève s'engage, maintenant.



energie.ge.ch

PL 13217 – Projet de loi instituant une allocation pour charges excessives**Commission fiscale du Grand Conseil
Séance du 10 septembre 2024**

En présence de :

Monsieur Christophe BOPP, Secrétaire général adjoint (DF)

Monsieur Cédric PETITJEAN, Directeur général (OCEN-DT)

**1. L'impôt immobilier complémentaire**

L'article 76 de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP – D 3 05) prévoit qu'un impôt immobilier complémentaire (IIC) est perçu sur la valeur brute des immeubles situés dans le canton.

Dans les grandes lignes, le taux de l'IIC est de :

- 1‰.

Ce taux est porté à :

- 1,5‰ pour les personnes morales sans but lucratif;
- 2‰ pour les personnes morales avec but lucratif.

2. Quel est le contenu du PL 13217 ?

Le PL 13217 modifie le tarif de l'IIC. Il vise à inciter les propriétaires à améliorer l'isolation thermique de leurs immeubles. Plus la déperdition de chaleur de l'immeuble est importante, plus l'IIC est augmenté.

La déperdition de chaleur de l'immeuble se mesure à l'aide de l'indice de dépense de chaleur (IDC) avec une valeur de référence de 450MJ/m².an. Plus l'IDC d'un immeuble donné s'écarte à la hausse de cette valeur de référence, plus la déperdition de chaleur de cet immeuble est importante.

Par ailleurs, le PL 13217 vise à soutenir financièrement les locataires qui vivent dans des immeubles dont l'isolation thermique est mauvaise. Ces locataires reçoivent une allocation afin de réduire les frais de chauffage et d'eau chaude qui sont à leur charge exclusive.

3. Quel est le nouveau tarif de l'IIC pour les personnes physiques ?

Droit actuel	PL 13217	IDC compris entre	
1,00‰	1,25‰	550	649
	1,5‰	650	799
	1,75‰	800 et plus	

4. Pour quels immeubles n'y-a-t-il pas de changement pour les personnes physiques (1 sur 2) ?

Pour les immeubles qui ne sont pas des bâtiments d'habitation locatifs;

Pour les bâtiments classés, inscrit à l'inventaire ou situé dans les zones protégées de la Vieille-Ville ou du vieux Carouge;

Lorsque les travaux énergétiques ne sont pas réalisables pour des raisons de non faisabilité technique démontrées par la personne propriétaire;

5. Pour quels immeubles n'y-a-t-il pas de changement pour les personnes physiques (2 sur 2) ?

Pour les immeubles exclusivement agricoles appartenant à une personne physique dont la fortune immobilière ne dépasse pas 25 000 francs;

Pour les terrains improductifs dont le maintien constitue un élément de prospérité pour le canton ou peut être considéré d'intérêt général;

Pour les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique;

Pour les immeuble HBM, HLM ou HM.

6. Quel est le nouveau tarif de l'IC pour les personnes morales ?

	Droit actuel	PL 13217	IDC compris entre	
- personne morale qui ne poursuit pas un but lucratif	1,50‰	pas de changement avec le PL 13217		
- société exclusivement immobilière	2,00‰	2,25‰	550	649
		2,50‰	650	799
		2,75‰	800 et plus	
- personne morale qui poursuit un but lucratif	2,00‰	2,25‰	550	649
		2,50‰	650	799
		2,75‰	800 et plus	

7. Pour quels immeubles n'y-a-t-il pas de changement pour les personnes morales (1 sur 3) ?

Pour les immeubles qui ne sont pas des bâtiments d'habitation locatifs;

Pour les bâtiments classés, inscrits à l'inventaire ou situé dans les zones protégées de la Vieille-Ville ou du vieux Carouge;

Lorsque les travaux énergétiques ne sont pas réalisables pour des raisons de non faisabilité technique démontrées par la personne propriétaire;

8. Pour quels immeubles n'y-a-t-il pas de changement pour les personnes morales (2 sur 3) ?

Pour les terrains complètement improductifs;

Pour les immeubles qui servent directement à l'industrie, au commerce ou à l'exploitation de la personne morale qui les possède;

Pour les immeubles propriétés du canton et de ses établissements (hors fondations de droit public);

Pour les immeubles propriétés d'une commune;

Pour les immeubles propriétés d'une fondation de droit public;

9. Pour quels immeubles n'y-a-t-il pas de changement pour les personnes morales (3 sur 3) ?

Pour les immeubles propriétés d'une personne morale exonérée pour but de service public ou d'utilité publique ou pour but culturel;

Pour les immeubles propriétés d'une société coopérative d'habitation, régie par le titre XXIX du CO dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres;

Pour les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique;

Pour les immeubles HBM, HLM ou HM.

10. Comment se calcule l'allocation versée aux locataires ?

L'allocation est calculée sur la base de l'IDC lorsqu'il est supérieur à 550 MJ MJ/m².an au moyen d'un barème. Plus la déperdition de chaleur est importante, plus l'allocation est élevée. Elle s'élève, par pièce et par an, à 50 francs lorsque l'IDC est supérieur à 550 MJ/m².an, à 100 francs lorsque l'IDC est supérieur à 650 MJ/m².an, et à 150 francs lorsque l'IDC est supérieur à 800 MJ/m².an.

11. Réponses aux questions de la commission fiscale**A combien s'élèvera les recettes fiscale supplémentaires ?**

L'afc n'a pas les données pour effectuer une simulation.

Quel sera le montant reversé aux locataires ?

L'afc n'a pas les données pour effectuer une simulation.

12. Appréciation technique (1 sur 3)

D'une façon générale, pour la mise en œuvre du PL, l'afc n'a pas connaissance du seuil IDC des immeubles et elle ne peut pas contrôler la réalisation de cette condition, qui relève de l'autorité cantonale compétente en matière d'énergie (OCEN, rattaché au DT).

Afin de savoir quel est le taux applicable chaque année pour chaque immeuble locatif, l'afc aurait donc besoin que l'OCEN lui fournisse chaque année une attestation indiquant le seuil IDC atteint ou dépassé pour tous les immeubles locatifs du canton.

En l'absence d'un tel document, l'afc ne pourrait pas taxer l'IIC vu qu'elle ne saurait pas quel taux appliquer pour chaque immeuble locatif potentiellement concerné par les nouveaux articles 76, alinéa 5, et 77, alinéa 2, LCP.

13. Appréciation technique (2 sur 3)

Le PL 13217 prévoit à l'article 76, alinéa 6, nLCP et à l'article 77, alinéa 3, nLCP un régime d'exception qui renvoie à une base réglementaire existante. Il faudrait plutôt renvoyer à l'article de la loi sur laquelle se fonde cette base réglementaire existante.

Le PL 13217 prévoit un barème pour la majoration. Ce barème a pour point de départ l'IDC de référence qui est multiplié par divers pourcentages afin d'établir les tranches du barème. Le PL 13217 devrait préciser que les tranches sont arrondies soit :

- à la valeur approchée à l'unité par défaut (nombre entier immédiatement inférieur);
- à la valeur approchée à l'unité par excès (nombre entier immédiatement supérieur);
- à la valeur approchée à l'unité la plus proche.

14. Appréciation technique (3 sur 3)

Par ailleurs, selon l'art. 14, alinéa 1, RE n, on considère qu'il n'y a dépassement du seuil IDC que si l'IDC moyen des 3 dernières années est supérieur aux limites fixées. Le PL ne précise pas clairement s'il faut se référer à l'IDC d'une seule année ou à l'IDC moyen des trois dernières années pour fixer les taux IIC augmentés selon les nouveaux articles 76, alinéa 5, et 77, alinéa 2, LCP. A clarifier par les auteurs du PL.

Le PL ne vise pas une entrée en vigueur en lien avec une période fiscale, ce qui peut être problématique. Il faudrait plutôt prévoir que c'est le Conseil d'Etat qui fixe la date d'entrée en vigueur (en principe le 1er janvier suivant l'année d'adoption définitive de la loi).

Le PL ne prévoit pas, à raison, de créer un fonds qui au vu de l'objectif recherché serait potentiellement de nature à limiter les allocations versées et soulèverait la question de la possibilité d'affecter l'IIC. **Le PL 13217 respecte donc le principe de la non-affectation de l'impôt général.**

Merci de votre attention



Note à :	Commission fiscale
De :	Christophe Bopp
Date :	4 septembre 2024
Concerne :	PL 13217 Projet de loi instituant une allocation pour charges excessives

1. Objectif de la présente note

Informar la commission fiscale sur les aspects techniques du PL 13217.

2. Contenu du PL

Actuellement, la LCP¹ prévoit que le propriétaire ou l'usufruitier d'un immeuble situé dans le canton est redevable de l'impôt immobilier complémentaire (IIC), dont le taux s'établit entre 1/2‰ et 2‰ en fonction de la nature de l'immeuble et du type de propriétaire, personne physique ou personne morale.

Le PL 13217 modifie le tarif de l'IIC. Il vise à inciter les propriétaires à améliorer l'isolation thermique de leurs immeubles. Plus la déperdition de chaleur de l'immeuble est importante, plus l'IIC est augmenté. La déperdition de chaleur de l'immeuble se mesure à l'aide de l'indice de dépense de chaleur (IDC) au sens de la LEn². L'IDC de référence est actuellement fixé à 125 kWh/m².an (450MJ/m².an)³. Plus l'IDC d'un immeuble donné s'écarte à la hausse de cette valeur de référence, plus la déperdition de chaleur de cet immeuble est importante.

Par ailleurs, le PL 13217 vise à soutenir financièrement les locataires qui vivent dans des immeubles dont l'IDC est supérieur à 550 MJ/m².an. Avec le PL 13217, ces locataires reçoivent une allocation afin de réduire les frais de chauffage et d'eau chaude qui sont à leur charge exclusive. L'allocation est calculée sur la base de l'IDC lorsqu'il est supérieur à 550 MJ/m².an au moyen d'un barème. Plus la déperdition de chaleur est importante, plus l'allocation est élevée. Elle s'élève, par pièce et par an, à 50 francs lorsque l'IDC est supérieur à 550 MJ/m².an, à 100 francs lorsque l'IDC est supérieur à 650 MJ/m².an, et à 150 francs lorsque l'IDC est supérieur à 800 MJ/m².an.

¹ Loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP – rsGE D 3 05).

² Loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (LEn – rsGE L 2 30).

³ Cf. art. 14, al. 1 du règlement d'application de la loi sur l'énergie, du 31 août 1988 (REn – rsGE L 2 30.01).

3. Le taux de l'IIC

3.1 Immeuble détenu par une personne physique

	Droit actuel	PL 13217	IDC compris entre	
De façon générale, le taux de l'IIC s'élève à :	1,00% ⁴	1,25% ⁵	550	649
		1,5% ⁶	650	799
		1,75% ⁷	800 et plus	
Les exceptions sont les suivantes :				
<ul style="list-style-type: none"> - Les immeubles qui ne sont pas des bâtiments d'habitation locatifs⁸ - bâtiment classé, inscrit à l'inventaire ou situé dans les zones protégées de la Vieille-Ville ou du vieux Carouge, au sens de la LCI⁹; - les travaux énergétiques permettant de ramener l'IDC au moins en dessous de 125 kWh/m².an (450 MJ/m².an) ne sont pas réalisables pour des raisons de non faisabilité technique démontrées par la personne propriétaire¹⁰; 	1,00% ¹¹	pas de changement avec le PL 13217 ¹²		
Immeuble exclusivement agricole appartenant à un propriétaire dont la fortune immobilière ne dépasse pas 25 000 francs	0,50% ¹³	pas de changement avec le PL 13217		
Terrain improductif dont le maintien constitue un élément de prospérité pour le canton ou peut être considéré d'intérêt général	0,50% ¹⁴	pas de changement avec le PL 13217		
Immeuble qui respecte un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique	exonéré durant 20 ans ¹⁵	pas de changement avec le PL 13217		
Immeuble HBM, HLM ou HM au sens de la LGL ¹⁶	Exonéré à 100% ou à 80% durant 20 ans ¹⁷	en principe, pas de changement avec le PL 13217		

⁴ Cf. art. 76, al. 1, phrase introductive, LCP.

⁵ Cf. art. 76, al. 5, lettre a, nLCP.

⁶ Cf. art. 76, al. 5, lettre b, nLCP.

⁷ Cf. art. 76, al. 5, lettre c, nLCP.

⁸ Cf. art. 76, al. 5, lettres a à c, nLCP a contrario.

⁹ Cf. art. 76, al. 6, nLCP et le renvoi à l'art. 14, al. 10, lettre b, du REu.

¹⁰ Cf. art. 76, al. 6, nLCP et le renvoi à l'art. 14, al. 10, lettre c, du REu.

¹¹ Cf. art. 76, al. 1, phrase introductive, LCP.

¹² Cf. art. 76, al. 6, nLCP.

¹³ Cf. art. 76, al. 3, LCP.

¹⁴ Cf. art. 76, al. 4, LCP.

¹⁵ Cf. art. 78 LCP.

¹⁶ Cf. art. 16, al. 1, lettres a, b et d, de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL – rsGE I 4 05).

¹⁷ Cf. art 24 LGL.

3.2 Immeuble détenu par une personne morale

	Dr droit actuel	PL 13217	IDC compris entre	
De façon générale, le taux de l'IC s'élève à :				
- personne morale qui ne poursuit pas un but lucratif	1,50‰ ¹⁸	pas de changement avec le PL 13217		
- société exclusivement immobilière	2,00‰ ¹⁹	2,25‰ ²⁰	550	649
		2,50‰ ²¹	650	799
		2,75‰ ²²	800 et plus	
- personne morale qui poursuit un but lucratif	2,00‰ ²³	2,25‰ ²⁴	550	649
		2,50‰ ²⁵	650	799
		2,75‰ ²⁶	800 et plus	
Les exceptions sont les suivantes :				
- Les immeubles qui ne sont pas des bâtiments d'habitation locatifs ²⁷				
- bâtiment classé, inscrit à l'inventaire ou situé dans les zones protégées de la Vieille-Ville ou du vieux Carouge, au sens de la LCI ²⁸ ;				
- les travaux énergétiques permettant de ramener l'IDC au moins en dessous de 125 kWh/m ² .an (450 MJ/m ² .an) ne sont pas réalisables pour des raisons de non faisabilité technique démontrées par la personne propriétaire ²⁹ ;	1,50‰ ou 2,00‰ ³⁰	Pas de changement avec le PL 13217 ³¹		
Terrain complètement improductif	1,00‰ ³²	pas de changement avec le PL 13217		
Immeuble qui sert directement à l'industrie, au commerce ou à l'exploitation de la personne morale qui les possède	1,00‰ ³³	pas de changement avec le PL 13217		
Immeuble propriété du canton et de ses établissements (hors fondations de droit public)	exonéré ³⁴	pas de changement avec le PL 13217		
Immeuble propriété d'une commune				
- non locatif ou non loué	exonéré ³⁵	pas de changement avec le PL 13217		

¹⁸ Cf. art. 77, al. 1, lettre a, LCP.

¹⁹ Cf. art. 77, al. 1, lettre b, LCP.

²⁰ Cf. art. 77, al. 2, lettre a, nLCP.

²¹ Cf. art. 77, al. 2, lettre b, nLCP.

²² Cf. art. 77, al. 2, lettre c, nLCP.

²³ Cf. art. 77, al. 1, lettre c, LCP.

²⁴ Cf. art. 77, al. 2, lettre a, nLCP.

²⁵ Cf. art. 77, al. 2, lettre b, nLCP.

²⁶ Cf. art. 77, al. 2, lettre c, nLCP.

²⁷ Cf. art. 77, al. 2, lettres a à c, nLCP a contrario.

²⁸ Cf. art. 77, al. 3, nLCP et le renvoi à l'art. 14, al. 10, lettre b, du REN.

²⁹ Cf. art. 77, al. 3, nLCP et le renvoi à l'art. 14, al. 10, lettre c, du REN.

³⁰ Cf. art. 77, al. 1, lettres a à c, LCP.

³¹ Cf. art. 77, al. 3, nLCP.

³² Cf. art. 77, al. 1, phrase introductive, a contrario, art 76, al. 1, phrase introductive, LCP.

³³ Cf. art. 77, al. 1, phrase introductive, a contrario, art. 76, al. 1, phrase introductive, LCP.

³⁴ Cf. art. 76, al. 1, lettre a, LCP.

³⁵ Cf. art. 76, al. 1, lettre a, LCP.

- locatif ou loué	1,50‰ ³⁶	pas de changement avec le PL 13217 ³⁷
Immeuble propriété d'une fondation de droit public		
- non locatif ou non loué	exonéré ³⁸	pas de changement avec le PL 13217
- locatifs ou loués	1,50‰ ³⁹	pas de changement avec le PL 13217 ⁴⁰
Immeuble propriété d'une personne morale exonérée selon l'article 9, alinéa 1, lettre f (but de service public ou d'utilité publique) ou lettre g (but culturel), LIPM ⁴¹		
- directement affecté à son but de service public, d'utilité publique ou culturel	exonéré ⁴²	pas de changement avec le PL 13217
- non directement affecté à son but de service public, d'utilité publique ou culturel	1,50‰ ⁴³	pas de changement avec le PL 13217 ⁴⁴
Immeuble propriété d'une société coopérative d'habitation, régie par le titre XXIX du CO dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres	exonéré ⁴⁵	pas de changement avec le PL 13217
Immeuble qui respecte un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique	exonéré durant 20 ans ⁴⁶	pas de changement avec le PL 13217
Immeuble HBM, HLM ou HM au sens de la LGL ⁴⁷	Exonéré à 100% ou à 80% durant 20 ans ⁴⁸	en principe, pas de changement avec le PL 13217

4. Réponses aux questions de la commission fiscale

La commission fiscale a posé les questions suivantes :

4.1 Avoir les détails du calcul de l'IDC et comment cet indice sera intégré dans la loi

Se référer à la présentation en images de l'autorité cantonale compétente en matière d'énergie (OCEN, rattaché au DT).

³⁶ Cf. art. 76, al. 1, lettre a, et art. 77, al.1, lettre a, LCP.

³⁷ Les communes sont considérées comme des personnes morales qui ne poursuivent pas un but lucratif au sens de l'art. 77, al. 1, lettre a, LCP. L'art. 77, al. 2, nLCP ne concerne pas l'art. 77, al. 1, lettre a, LCP.

³⁸ Cf. art. 76, al. 1, lettre a, LCP.

³⁹ Cf. art. 76, al. 1, lettre a, et art. 77, al.1, lettre a, LCP.

⁴⁰ Les fondations de droit public sont considérées comme des personnes morales qui ne poursuivent pas un but lucratif au sens de l'art. 77, al. 1, lettre a, LCP. L'art. 77, al. 2, nLCP ne concerne pas l'art. 77, al. 1, lettre a, LCP.

⁴¹ Loi sur l'imposition des personnes morales, du 23 septembre 1994 (LIPM – rsGE D 3 15).

⁴² Cf. art. 76, al. 1, lettre b, LCP.

⁴³ Cf. art. 76, al. 1, lettre b, et art. 77, al. 1, lettre a, LCP.

⁴⁴ Les personnes morales exonérées (but de service public ou d'utilité publique ou but culturel) sont considérées comme des personnes morales qui ne poursuivent pas un but lucratif au sens de l'art. 77, al. 1, lettre a, LCP. L'art. 77, al. 2, nLCP ne concerne pas l'art. 77, al. 1, lettre a, LCP.

⁴⁵ Cf. art. 78 LCP.

⁴⁶ Cf. art. 78 LCP.

⁴⁷ Cf. art. 16, al. 1 lettres a, b et d, LGL.

⁴⁸ Cf. art 24 LGL.

4.2 A combien s'élèvera les recettes fiscales supplémentaires

L'administration fiscale cantonale (afc, rattachée au DF) et l'OCEN n'ont pas les données pour effectuer une estimation.

4.3 Quel sera le montant reversé aux locataires.

L'afc n'a pas les données pour effectuer une estimation.

5. Appréciation technique

5.1 Généralités

D'une façon générale, pour la mise en œuvre du PL, l'afc n'a pas connaissance du seuil IDC des immeubles et elle ne peut pas contrôler la réalisation de cette condition, qui relève de l'OCEN.

Afin de savoir quel est le taux applicable chaque année pour chaque immeuble locatif, l'afc aurait donc besoin que l'OCEN lui fournisse chaque année une attestation indiquant le seuil IDC atteint ou dépassé pour tous les immeubles locatifs du canton.

En l'absence d'un tel document, l'afc ne pourrait pas taxer l'IIC vu qu'elle ne saurait pas quel taux appliquer pour chaque immeuble locatif potentiellement concerné par les nouveaux articles 76, alinéa 5, et 77, alinéa 2, LCP.

Une procédure d'échanges d'informations entre l'OCEN et l'afc existe certes déjà dans le cas de l'art. 78 LCP (exonération pour standard HPE/THPE) mais cela ne concerne jusqu'ici qu'un nombre limité d'immeubles. L'adoption du PL 13217 nécessiterait la mise en place d'une nouvelle procédure d'échange annuel de masse avec l'OCEN dont les contours restent à définir, pouvant potentiellement impacter le délai de taxation des contribuables.

En ce qui concerne les autres points techniques, le DF relève ce qui suit :

Le PL 13217 prévoit à l'article 76, alinéa 6, nLCP et à l'article 77, alinéa 3, nLCP un régime d'exception qui renvoie à une base réglementaire existante. Il faudrait plutôt renvoyer à l'article de la loi sur laquelle se fonde cette base réglementaire existante.

Le PL 13217 prévoit un barème pour la majoration. Ce barème a pour point de départ l'IDC de référence qui est multiplié par divers pourcentages afin d'établir les tranches du barème. Le PL 13217 devrait préciser que les tranches sont arrondies soit :

- à la valeur approchée à l'unité par défaut (nombre entier immédiatement inférieur);
- à la valeur approchée à l'unité par excès (nombre entier immédiatement supérieur);
- à la valeur approchée à l'unité la plus proche.

Par ailleurs, selon l'art. 14, alinéa 1, REn, on considère qu'il n'y a dépassement du seuil IDC que si l'IDC moyen des 3 dernières années est supérieur aux limites fixées. Le PL ne précise pas clairement s'il faut se référer à l'IDC d'une seule année ou à l'IDC moyen des trois dernières années pour fixer les taux IIC augmentés selon les nouveaux articles 76, alinéa 5, et 77, alinéa 2, LCP. A clarifier par les auteurs du PL.

Le PL ne vise pas une entrée en vigueur en lien avec une période fiscale, ce qui peut être problématique. Il faudrait plutôt prévoir que c'est le Conseil d'Etat qui fixe la date d'entrée en vigueur (en principe le 1^{er} janvier suivant l'année d'adoption définitive de la loi).

5.2 Le principe de la non-affectation de l'impôt général

Le principe de non-affectation des impôts généraux découle de l'article 4, alinéa 5, de la LGAF⁴⁹ qui est repris du Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2). Cette disposition prévoit que « l'affectation d'une part fixe des impôts généraux pour couvrir directement le financement de dépenses déterminées n'est pas autorisée ».

Rien n'indique dans le PL 13217 qu'il doit y avoir un lien entre les recettes fiscales de l'augmentation de l'IIC, due à l'Etat de Genève par les propriétaires, et l'allocation, versée par l'Etat de Genève aux locataires. Plus précisément :

- le PL 13217 ne fait aucunement mention de la création d'un fonds, par exemple via l'affectation de moyens à une tâche;
- les auteurs du PL 13217 souhaitent verser aux locataires une allocation qui soit financée par le budget de l'Etat et non par une taxe causale qui serait clairement affectée au financement de cette allocation;
- l'exposé des motifs du PL 13217 mentionne que « [...] les recettes générées par l'augmentation de l'impôt immobilier complémentaire correspondent peu ou prou aux dépenses totales occasionnées [...] »⁵⁰. Cette mention dans un exposé des motifs n'est pas non plus constitutive de la création d'un fonds. Au contraire, elle garantit le respect du principe de non-affectation de l'impôt général;
- le PL 13217 prévoit un droit pour les bénéficiaires à percevoir une allocation du moment où des critères sont remplis. Dès lors, le versement de cette allocation n'est pas conditionné aux ressources qui seraient collectées et thésaurisées par le biais de l'augmentation de l'IIC. La loi ne prévoit d'ailleurs pas la création d'une commission propre au fonds pour s'assurer que les dépenses n'excèdent pas des ressources qui seraient affectées.

En conclusion, **le PL ne prévoit pas, à raison, de créer un fonds qui au vu de l'objectif recherché serait potentiellement de nature à limiter les allocations versées et soulèverait la question de la possibilité d'affecter l'IIC**. Le PL 13217 respecte donc le principe de la non-affectation de l'impôt général.

⁴⁹ Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 (LGAF – rsGe D 1 05).

⁵⁰ PL 13217, p. 6.

Date de dépôt : 1^{er} novembre 2024

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de Thomas Wenger

Ce projet de loi s'inscrit dans le contexte des crises sociale et climatique que Genève vit actuellement.

Le but du projet est de créer une allocation « pour charges excessives », qui serait versée aux locataires qui vivent dans des immeubles d'habitation locatifs dont les niveaux d'indice de déperdition de chaleur (IDC) dépassent les seuils réglementaires, financée indirectement par une augmentation temporaire de l'imposition immobilière complémentaire des propriétaires des immeubles en question.

S'agissant de l'isolation du bâtiment, le pouvoir décisionnel revient au bailleur qui seul peut décider de rénover énergétiquement son bâtiment pour réduire sa consommation d'énergie et, ainsi, faire baisser les charges de chauffage. Parallèlement, les frais de chauffage et d'eau chaude d'un logement sont à la charge exclusive des locataires qui n'ont pas le choix de l'état d'assainissement des logements dans lesquels ils vivent. On a donc, d'un côté, les locataires captifs par rapport aux charges et à l'absence de compteurs individuels qui leur permettraient de réaliser des économies volontaires, de l'autre, certains propriétaires qui n'ont pas encore procédé aux investissements nécessaires pour rénover leurs biens. Le mécanisme de ce projet de loi est donc d'aider les premiers en taxant davantage les seconds jusqu'à ce qu'ils assainissent leurs immeubles.

Hausse des charges pour les locataires

Aujourd'hui, la pression financière pour de nombreux locataires ne cesse de s'accroître au niveau des loyers tout comme des charges.

En effet, comme l'a mentionné la représentante de l'ASLOCA lors de son audition, il est constaté une forte augmentation des consultations de locataires inquiets de l'accroissement des charges dans le contexte de la crise énergétique liée à la guerre en Ukraine. Les acomptes de chauffage ont augmenté de 50 à 150 francs par mois, touchant de plein fouet les revenus les plus bas qui peinent déjà à payer leurs factures et à boucler leur fin de mois. Au moment de

l'établissement des décomptes d'eau chaude et de chauffage, certains locataires se sont retrouvés à devoir payer des soldes allant jusqu'à 800 francs, voire 1000 francs. Montants qui s'ajoutent à l'augmentation des loyers, des primes d'assurance-maladie, des produits alimentaires et ménagers, etc.

Une allocation pour donner un peu d'air aux locataires

L'allocation prévue par ce projet de loi est de 50 à 150 francs par pièce par an et dépend de l'indice de dépense de chaleur (IDC) du bâtiment dans lequel vit le ménage bénéficiaire et de la surface du logement. Elle permettra d'apporter un peu d'air aux locataires précarisés par l'augmentation de leurs charges.

La minorité est convaincue qu'il est urgent de mettre en place un tel mécanisme solidaire et vertueux qui apporte un élément de réponse, certes modeste mais concret, aux crises sociale et climatique actuelles.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, au nom de la minorité, j'invite le Grand Conseil à accepter le projet de loi 13217.