

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Irène Buche, Caroline Marti, Isabelle Brunier, Roger Deneys, Jean-Charles Rielle, Lydia Schneider Hausser, Christian Frey, Thomas Wenger, Romain de Sainte Marie, Alberto Velasco, Jean-Louis Fazio, Cyril Mizrahi

Date de dépôt : 25 mars 2014

Projet de loi

pour lutter contre la pénurie de logements (Mesure conjoncturelle II) : pénaliser les logements vacants aux loyers élevés

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

Art. 1 But

La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logement.

Art. 2 Champ d'application

La présente loi s'applique aux logements locatifs vacants.

Art. 3 Définitions

¹ Il y a pénurie de logements au sens de la présente loi lorsque le taux de vacance global des logements est inférieur à 2%.

² Un logement est considéré comme vacant s'il satisfait en même temps aux trois conditions suivantes :

- a) être inoccupé;
- b) être offert à la location;
- c) être habitable.

Art. 4 Compétence

Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : département) est l'autorité compétente pour l'application de la présente loi.

Art. 5 Principe

¹ Afin de lutter contre la mise artificielle sur le marché locatif de logements à des prix prohibitifs, il est institué une taxe incitative et progressive sur les logements vacants.

² Le montant de la taxe par pièce et par mois s'élève au montant plafond divisé par 12 fixé par l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (ArRLoyers), adopté par le Conseil d'Etat en application des articles 6, alinéa 3, et 9, alinéa 3, 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.

³ Lorsqu'un logement est vacant pendant une période :

- a) jusqu'à 6 mois depuis sa mise sur le marché, la taxe n'est pas prélevée;
- b) de 6 mois jusqu'à 9 mois, il est prélevé 50% du montant de la taxe;
- c) de 9 mois jusqu'à 12 mois, il est prélevé 75% du montant de la taxe;
- d) dès 12 mois, il est prélevé 100% du montant de la taxe.

⁴ La taxe est due par le bailleur pour chaque mois échu.

Art. 6 Règlement

¹ Le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire les modalités de perception de la taxe.

Art. 7 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur dès le lendemain de la publication de l'arrêté de promulgation.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le logement est une des préoccupations majeures des Genevois-e-s. Avec un taux de logements vacants de 0,36% en 2013, et une situation particulièrement tendue pour les 4 et 5 pièces, se loger à Genève est plus que difficile. Avec des loyers moyens à 2 619 F en 2013 (respectivement 1 603 et 2 302 pour les 3 et 4 pièces), les logements vacants sont en outre très chers et inabordables pour une bonne partie des Genevois-e-s. En 15 ans, le loyer moyen a augmenté de plus de 2,5 fois¹.

Entre 2012 et 2013, les loyers ont augmenté de 1,9% à Genève, pour 0,3% en Suisse. Ce chiffre peut paraître modeste, même si sur plusieurs années la différence est notable. Cependant, un chiffre est particulièrement explicite. Si l'on considère uniquement les loyers des logements ayant changés de locataire, l'augmentation dépasse les 15% ! La raison est connue : devant la difficulté de trouver un logement à Genève, les locataires qui viennent d'obtenir un logement n'osent pas demander une baisse de loyer. En outre, ils ne connaissent pas toujours le loyer payé par le précédent locataire. Si ce dernier aspect pourrait changer sous l'impulsion du Conseil fédéral, la peur de perdre son appartement demeure. Ceci d'autant plus que les baux à durée déterminée non renouvelables se multiplient ; le locataire se trouve de plus en plus en position de faiblesse.

Face à cette réalité, face à la pénurie de logements, des solutions existent. Si certaines mesures sont de compétence fédérale, le canton de Genève peut et doit agir. Des augmentations de loyers de plus de 15% en moyenne ne peuvent pas se justifier ; dans bien des cas, les bailleurs fixent des loyers particulièrement hauts profitant de la situation tendue, sachant que devant la rareté des appartements, certains devront accepter les loyers même très élevés. En d'autres mots, certains n'hésitent pas à spéculer, quitte à laisser vacants les appartements pendant un laps de temps.

L'action proposée dans ce projet de loi vise à inciter les bailleurs à louer à des prix raisonnables. Pour ce faire, après une période de 6 mois sur le marché, un logement qui n'aurait pas trouvé de locataire se verrait taxé par mois et par pièce d'un montant égal aux 50% du montant plafond fixé dans la LDTR divisé par 12 (afin d'obtenir un montant mensuel). En effet, au-delà de

¹ Chiffres 2013 de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT)

6 mois, de vacance, au vu de la situation de pénurie sur le marché du logement à Genève, il est raisonnable d'admettre que le loyer fixé est trop élevé. Le mécanisme serait ensuite progressif avec 75% de ce même montant après 9 mois et 100% après 12 mois. Cette taxe incite le bailleur à descendre son prix de location, rendant la spéculation moins attractive. Si le bailleur persiste dans son prix et que le logement reste vacant, le montant de la taxe peut au moins servir à des mesures en faveur du logement.

En France, cet outil a été mis en place dès 1999, pour être étendu en 2013. D'après l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), responsable de la perception, « *entre 1999 et 2005, le taux de vacance a baissé dans ces agglomérations (qui appliquent la taxe), dans des proportions comprises entre 12,5 et 48 %, alors qu'il ne diminuait dans le même temps que de 8,5 % pour la France entière* ». Ce résultat montre un effet positif de cette taxe sur la mise sur le marché des logements vacants. En outre, le dispositif français affecte le bénéfice de la taxe dans un fonds destiné aux rénovations. On pourrait ainsi imaginer que cette taxe soit allouée aux fonds destinés aux rénovations énergétiques !

Ainsi, cette taxe est un instrument incitatif destiné à s'assurer que des logements ne soient pas laissés abusivement vides compte tenu du montant prohibitif des loyers escomptés. La situation conjoncturelle actuelle demande des mesures fortes. Ce projet de loi s'inscrit dans cette dynamique.

C'est pourquoi, mesdames et messieurs, les Socialistes vous demandent de faire bon accueil à ce projet de loi.

Commentaires article par article

Art. 1

Le but est explicite : lutter contre la pénurie de logement.

Art. 2

Pas de commentaire.

Art. 3

Il est important ici de rappeler l'ATF 119 Ia 348. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral revenait sur la fixation de la pénurie à 2%. Il admet qu'il existe un intérêt public en temps de crise du logement à fixer le taux à 2% et que « (...) le législateur cantonal n'abuse pas de son pouvoir d'appréciation,

en ce qui concerne l'existence et l'importance de l'intérêt public, en fixant le taux déterminant à 2% ». Il est donc légitime ici de reprendre ce taux.

Pour ce qui est de la définition d'un logement vacant, le projet de loi reprend la définition de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT).

Art. 4

Par souci de cohérence avec la LDTR notamment, la compétence est attribuée au DALE.

Art. 5

Le fonctionnement de la taxe est posé de façon générale à l'alinéa 1, avec la mise en avant du double principe de progressivité et d'incitation.

L'alinéa 2 fixe le montant de la taxe. Par souci de cohérence, mais aussi pour que ce montant puisse évoluer en parallèle de ce qui est prévu pour la LDTR, le montant maximum est fixé par le Conseil d'Etat en référence au besoin prépondérant visé à l'art. 6, al. 3 LDTR. Pour en faire un montant mensuel, le montant annuel est divisé par 12.

L'alinéa 3 détaille la progressivité de la taxe.

L'alinéa 4 précise que la taxe doit être acquittée par le bailleur.

Art. 6

Pas de commentaire

Art. 7

Pas de commentaire

Conséquences financières

Charges et couvertures financières / économies attendues

L'évaluation des équivalents temps plein nécessaires pour la mise en place du projet de loi doit être faite par l'administration.