

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 18 septembre 2014

Projet de loi

modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05)

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

Art. 1 Modifications

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

Art. 23B, al. 2 (nouvelle teneur)

² Cette subvention personnalisée s'élève au maximum à 1 700 F la pièce par an, pendant une période de 20 ans à compter de la mise en exploitation de l'immeuble. Ce montant maximum est ensuite réduit chaque année de 100 F par pièce, de la 21^e à la 25^e année. Dès la 26^e année, la subvention personnalisée est supprimée.

Art. 30, al 3 (nouvelle teneur)

Taux d'effort

³ Les taux d'effort sont les suivants :

- | | |
|---|-----|
| a) pour l'occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes | 21% |
| b) pour une occupation supérieure à celle visée à la lettre a | 19% |
| c) pour une occupation inférieure à celle visée à la lettre a | 23% |
| d) en cas de sous-occupation au sens de l'article 31C | 29% |
| e) lorsque le barème de sortie est atteint | 29% |

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} avril 2015.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le présent projet de loi présente deux mesures d'ordre budgétaire, décidées par le Conseil d'Etat à l'occasion de l'examen des mesures conjoncturelles et structurelles en lien avec le plan financier quadriennal.

Elles impliquent des modifications de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : la loi).

La première mesure, prévue à l'article 23B, alinéa 2, de la loi, diminue le montant maximal de subvention personnalisée HM de 100 F la pièce par an et ramène ainsi ce montant maximal de 1 800 F la pièce par an à 1 700 F la pièce par an. Le reste de l'article 23B, alinéa 2, est inchangé.

Cette première mesure devrait permettre de réaliser en 2015 une économie annuelle de l'ordre de 545 000 F. Elle devrait impacter 1 265 ménages, soit 60% des ménages au bénéfice d'une subvention personnalisée HM, qui verront cette subvention diminuer.

La deuxième mesure augmente tous les taux d'effort de la loi de 1%. Elle fait donc passer ces taux d'effort de 18%, 20%, 22% et 28% à 19%, 21%, 23% et 29%. Pour rappel, le taux d'effort définit le pourcentage du revenu que le locataire doit consacrer au paiement du loyer.

Cette deuxième mesure sera couplée avec une modification réglementaire, qui augmentera les taux d'effort permettant de bénéficier d'une allocation de logement, ceux-ci étant supérieurs de 30% aux taux d'effort de la loi.

L'augmentation des taux d'effort aura un double effet : elle permettra, d'une part, de réaliser des économies annuelles de l'ordre de 1 435 000 F et, d'autre part, de réaliser une augmentation des recettes de l'ordre de 1 590 000 F.

Cette deuxième mesure concerne potentiellement tous les locataires de logements subventionnés. L'estimation du nombre de ménages impactés par l'augmentation du taux d'effort de 1% en 2015 est de 4 585 ménages (895 + 929 allocations subventionnés/non subventionnés, 1 140 subventions HM et 1 562 surtaxes). Le détail des économies projetées dès 2015 est le suivant :

Diminution de la subvention personnalisée HM	750 000 F
Diminution de l'allocation logement subventionné	200 000 F
Diminution de l'allocation logement non subventionné	485 000 F
Augmentation des revenus (surtaxe)	1 590 000 F

Le cumul des deux mesures proposées permettra, d'une part, de limiter les dépenses au titre d'aide à la personne à hauteur de près de 2 000 000 F par an et, d'autre part, d'augmenter les recettes de 1 590 000 F par an.

S'agissant de la date d'entrée en vigueur desdites modifications, il est proposé de la fixer au 1^{er} avril 2015, date à laquelle l'ensemble des prestations à la personne allouées en application de la loi est renouvelé.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 3) *Augmentation du taux d'effort de 1%*
- 4) *Diminution du maximum de la subvention personnalisée HM*

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle
PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Projet de loi modifiant la loi sur le logement et la protection des locataires (L 4 05)

Projet présenté par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Résultat récurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	0	-1'485'000	-1'980'000	-1'980'000	-1'980'000	-1'980'000	-1'980'000	0
Charges en personnel [30] <small>(augmentation des charges de personnel, formation, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] <small>(meubler, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges en matériel et véhicule	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment <small>(fluides (eau, énergie, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32+33] <small>(intérêts (report tableau))</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges participatives [30 à 36]	0	0	0	0	0	0	0	0
Dédonnancement collectivité publique [35Z]	0	0	0	0	0	0	0	0
Provision [33R] (résilier la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] <small>(subvention accordée à des tiers, prestation en nature)</small>	0	-1'485'000	-1'980'000	-1'980'000	-1'980'000	-1'980'000	-1'980'000	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	1'192'500	1'590'000	1'590'000	1'590'000	1'590'000	1'590'000	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] <small>(augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] <small>(revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)</small>	0	1'192'500	1'590'000	1'590'000	1'590'000	1'590'000	1'590'000	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT <small>(revenus - charges)</small>	0	2'677'500	3'570'000	3'570'000	3'570'000	3'570'000	3'570'000	0

Remarques :

La date d'entrée en vigueur est fixé dans la loi au 1er avril 2015.

Signature du responsable financier :

Date :

01.07.2014

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle d'investissement

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS

Projet de loi modifiant la loi sur le logement et la protection des locataires (L 4 05)

Projet présenté par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Investissement brut	0	0	0	0	0	0	0	0
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des charges financières	0							
Intérêts	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0
								charges financières récurrentes



Signature du responsable financier :

Date :

01.07.2014

Mesure de restructuration et d'économie et d'augmentation des revenus

Département : Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
 Politique publique : G Aménagement et logement
 Programme : G01 Accès au logement

Intitulé de la mesure :

AUGMENTATION DU TAUX D'EFFORT DE 1%

Économie proposée en 2014 et estimation pour 2015-2016-2017 :

	2014	2015	2016	2017
Économies en millions	0	1.435	0,125	0,115
Augmentation des revenus	0	1.590	-	-

Description de la mesure :

Augmentation du taux d'effort de 1 point.
 (18%, 20%, 22% et 28% à 19%, 21%, 23% et 29%)

Les variations 2015-2016 et 2017 se basent sur les projections actuelles du nombre de ménages concernés en 2015 par cette mesure (différence entre les montants estimés hors et avec mesure d'augmentation du taux d'effort de 1%). Elle concerne potentiellement tous les locataires de logements subventionnés. L'estimation du nombre de ménages impactés par l'augmentation du taux d'effort de 1% en 2015 est de 4'585 ménages (895 + 929 allocations subventionnés/non subventionnés, 1'140 subventions HM et 1'621 surtaxes).

Les estimations annuelles intègrent par ailleurs l'évolution programmée des demandes, soit une baisse de l'allocation logement subventionné et de la surtaxe (compte tenu des sorties de contrôle des HLM), contre une augmentation des allocations logement non subventionné et de subventions à la personne HM.

Détails des économies 2015

Diminution de la subvention personnalisée HM : CHF 750'000 ;
 Diminution de l'allocation logement subventionné : CHF 200'000 ;
 Diminution de l'allocation logement non subventionné : CHF 485'000 ;

Augmentation des revenus pour 2015

Augmentation de la surtaxe : CHF 1'590'000 .

La mise en œuvre de cette mesure ne peut pas être cumulée avec celles portant sur la suppression de l'allocation au logement non subventionné et la diminution du maximum de la subvention personnalisée HM, sans revoir l'impact indiqué (recoupement partiel).

Textes légaux concernés par la modification :

Article 30 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires I 4 05 - (LGL)

Délai de mise en œuvre:

Pas avant 2015

Contraintes et conséquences / réductions de prestations :

Toute modification de la LGL est soumise à un référendum simplifié (500 signatures) - Art 67 al. 2 et 230 al. 2 Constitution de la République et canton de Genève A 2 00 - (Cst-GE). Ce risque de référendum est l'une des contraintes de cette mesure, conjuguée à celle portant sur les difficultés qui pourraient être rencontrées dans le cadre des discussions avec les partenaires en vue de la conclusion d'un nouvel accord sur le logement.

Les taux d'efforts ont déjà été augmentés de 2 points au 1^{er} avril 2013 pour tenir compte de l'entrée en vigueur de la loi sur le revenu déterminant le droit aux prestations sociales cantonales - J 4 06 (LRD) pour les prestations aux locataires.

Mesure de restructuration et d'économie

Département : Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
 Politique publique : G Aménagement et logement
 Programme : G01 Accès au logement

Intitulé de la mesure :

DIMINUTION DU MAXIMUM DE LA SUBVENTION PERSONNALISEE HM

Économie proposée en 2014 et estimation pour 2015-2016-2017 :

	2014	2015	2016	2017
Économies en millions	0	0,545	0,060	0,055

Description de la mesure :

Diminution du maximum de la subvention personnalisée HM de CHF 100 par pièce et par an (de CHF 1'800 à CHF 1'700 par pièce par an).

Les variations 2015-2016 et 2017 se basent sur les projections actuelles du nombre de ménages concernés dès 2015 par cette mesure (différence entre les montants estimés hors et avec mesure de diminution du maximum de la subvention personnalisée HM).

La diminution du plafond de subvention impacterait directement en 2015 1'265 ménages qui verraient leur subvention ramenée à maximum CHF 1'700 par an. L'impact principal a lieu la première année qui suit la diminution du plafond. Les impacts des années suivantes intègrent les nouvelles affaires estimées (hypothèse : 360 nouveaux logements HM par année).

La mise en œuvre de cette mesure ne peut pas être cumulée avec celle portant sur l'augmentation du taux d'effort de 1% (impact sur la subvention personnalisée HM), sans revoir l'impact indiqué (recoupement partiel).

Textes légaux concernés par la modification :

Article 23B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires l 4 05 - (LGL)

Délai de mise en œuvre:

Pas avant 2015

Contraintes et conséquences / réductions de prestations :

Toute modification de la LGL est soumise à un référendum simplifié (500 signatures) - Art 67 al. 2 et 230 al. 2 Constitution de la République et canton de Genève A 2 00 - (Cst-GE). Ce risque de référendum est l'une des contraintes de cette mesure, conjuguée à celle portant sur les difficultés qui pourraient être rencontrées dans le cadre des discussions avec les partenaires en vue de la conclusion d'un nouvel accord sur le logement, le maintien des aides à la personne étant l'un des 4 piliers de l'accord sur le logement de 2007.

La suppression de cette prestation devrait avoir un impact à la hausse sur d'autres aides telles que les prestations complémentaires AVS/AI ou prestations d'assistance, sans toutefois qu'il soit possible de le quantifier à ce stade.