



Date de dépôt : 9 janvier 2023

Rapport

de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de Pierre Bayenet, Jean Burgermeister, Jocelyne Haller, Pierre Vanek, Christian Zaugg, Pablo Cruchon modifiant la loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05) (Pour un doublement de l'impôt immobilier complémentaire sur les logements et locaux commerciaux vides et sur les résidences secondaires)

Rapport de majorité de Sandro Pistis (page 3)

Rapport de minorité de Jean Batou (page 42)

Projet de loi (12656-A)

modifiant la loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05)
(Pour un doublement de l'impôt immobilier complémentaire sur les logements et locaux commerciaux vides et sur les résidences secondaires)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'art. 3, al. 2, de la loi fédérale sur les résidences secondaires, du
20 mars 2015,

décède ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, est
modifiée comme suit :

Art. 76, al. 5 (nouvelle teneur) et al. 8 à 10 (nouveaux)

⁵ Sous réserve de l'alinéa 10 du présent article, l'impôt est dû par la personne
inscrite comme propriétaire ou usufruitier à l'office du registre foncier.

⁸ L'impôt est doublé lorsque l'immeuble comporte des logements ou des
locaux commerciaux ou industriels vacants depuis plus de deux années
consécutives, sauf si cette vacance est nécessaire pour procéder à des travaux
soumis à autorisation. Si l'immeuble est partiellement vide, le doublement
intervient au prorata de la surface inoccupée.

⁹ L'impôt est doublé lorsque l'immeuble affecté au logement est utilisé en tant
que résidence secondaire. Si l'immeuble comporte plusieurs logements, le
doublement intervient au prorata de la surface utilisée en tant que résidence
secondaire.

¹⁰ Pour les logements loués ou prêtés dont l'usage est autorisé d'une autre
manière, la part de l'impôt doublée en application de l'alinéa 9 du présent
article est due par le locataire, l'emprunteur, ou l'usager.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Sandro Pistis

Sous la présidence de M. Romain de Sainte Marie, puis celle de M. Thomas Wenger et enfin celle de M. Alexandre de Senarclens, la commission fiscale a étudié le projet de loi titré « Pour un doublement de l'impôt immobilier complémentaire sur les logements et locaux commerciaux vides et sur les résidences secondaires »

L'étude de ce projet de loi, c'est déroulé durant 6 séances.

Tous les procès-verbaux ont été tenus avec précision et clarté par M. Gérard Riedi.

Les différents intervenants et auditionnés sont également cités tout au long de ce rapport au fur et à mesure de l'évolution des travaux de la commission.

Nous remercions toutes ces personnes pour leur contribution au bon déroulement des travaux de la commission ainsi qu'à M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de la commission.

Séance du mardi 7 septembre 2021

Présentation du projet de loi par son premier signataire M. Pierre Bayenet

M. Bayenet explique que ce projet de loi est très simple. On sait que la crise du logement dure depuis des années à Genève. Malgré la construction permanente de nouveaux logements, la demande reste beaucoup plus importante que l'offre.

Récemment, dans la presse, il y a eu une série d'articles sur la sous-occupation de certains appartements.

En effet, lorsque les loyers sont faibles, les locataires tendent à rester dans des appartements qui sont trop grands pour eux alors que, à l'inverse, des gens sont nombreux dans des appartements trop petits pour eux.

Toutefois, ce n'est pas vraiment de cela dont il est question dans ce projet de loi, mais de quelque chose de pire. En effet, un nombre assez important de personnes sont soit propriétaires soit locataires d'appartements qui sont vides la plupart du temps étant utilisés comme résidences secondaires.

C'est quelque chose qui a surpris M. Bayenet. Au niveau des communes, on voit que le taux de résidences secondaires varie de 8% à Aire-la-Ville à plus de 20% à Céligny, ce qui est un taux très élevé.

Dans un canton avec une surface restreinte, avec une pression importante sur la zone agricole, avec des restrictions au déclassement de zones agricoles et avec une grande difficulté à densifier la zone villas, il faut chercher partout où cela est possible pour essayer de loger à Genève ceux qui y travaillent et éviter qu'ils doivent aller se loger à l'extérieur du canton avec les problèmes de circulation que cela implique. Parmi les solutions qu'il faut explorer, il y a celle proposée par le projet de loi.

Évidemment, le projet de loi ne va pas résoudre tous les problèmes d'un coup. Si on additionne les chiffres des communes de Genève, Carouge, Lancy, Vernier, Meyrin et Chêne-Bougeries, on obtient 27 000 résidences secondaires, ce qui signifie qu'il y en a davantage si on additionne celles se trouvant dans les autres communes du canton.

En 2014, l'office cantonal de la statistique avait évalué le nombre de logements inoccupés à 30 000. On est donc dans la même fourchette. Cela signifie qu'il y a un réservoir de logements, qui sont vides la plupart du temps, que l'on peut estimer à environ 30 000.

Il est vrai que, sur ces 30 000 résidences secondaires, il y en a peut-être un certain nombre qui sont des soi-disant résidences secondaires. Il est probable qu'un certain nombre de personnes ait leur domicile fiscal à Monaco.

D'ailleurs, il y a eu récemment un article, dans *le Temps*, sur une très belle résidence secondaire à Cologny avec des employés de maison 24 heures sur 24, mais en réalité le domicile monégasque du propriétaire était un faux domicile. Il y a donc probablement un certain nombre de ces résidences qui ne sont pas des vraies résidences secondaires, mais qui sont des résidences secondaires fiscales et des résidentes principales réelles. On ne va donc pas récupérer 30 000 logements.

En plus, M. Bayenet propose une augmentation de l'impôt sur les résidences secondaires. Certaines personnes vont donc préférer payer un peu plus d'impôts et conserver leur résidence secondaire. Ainsi, cela ne va pas libérer 30 000 résidences secondaires d'un coup, mais cela va être une incitation à un meilleur usage de l'espace. L'objectif du projet de loi est de faire que, avant de déclasser de la zone agricole et de densifier, on occupe de manière plus efficiente les logements déjà construits. Évidemment, il y a également une composante écologique assez évidente dans cette approche.

Il est vrai que la construction est quelque chose qui pollue énormément et le déclassement de zones agricoles également.

M. Bayenet tient à souligner que le Conseil fédéral a examiné la question de la légalité d'un impôt sur les résidences secondaires. En page 5 de son exposé des motifs, M. Bayenet cite un extrait du message du Conseil fédéral concernant l'adoption de la loi fédérale sur les résidences secondaires.

Le Conseil fédéral avait indiqué qu'il était loisible aux cantons, en complément à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur la fortune, de prévoir un impôt ou une taxe sur les résidences secondaires sous la forme d'un impôt d'affectation calculé selon les coûts ou d'une taxe incitative.

Il y a ainsi une marge de manœuvre laissée au canton par le droit fédéral pour instaurer une telle taxe et, selon M. Bayenet, il serait dommage, peut-être même absurde, de ne pas en profiter pour inciter, autant que possible, les propriétaires ou locataires de résidences secondaires à abandonner leur résidence secondaire s'ils estiment que cela leur coûte trop cher et à ce que ces biens soient remis sur le marché à disposition des gens qui cherchent une résidence principale.

Un député PDC note que, en ce moment, le Grand Conseil traite de la réforme sur l'imposition immobilière. Il demande pourquoi ne pas avoir déposé une telle proposition dans ce cadre. En effet, le projet de loi discuté aujourd'hui vient un peu comme un cheveu sur la soupe dans le cadre d'un débat qui est déjà assez compliqué.

M. Bayenet trouvait effectivement que le débat était déjà assez compliqué sans y ajouter une composante supplémentaire. Il pense que sa proposition mérite un débat en soi. Quelles que soient les modalités de la taxation de la valeur immobilière ou des biens immobiliers, il y a une nécessité, quelle que soit l'issue du débat, d'imposer les résidences secondaires, que cela soit par un doublement de l'impôt foncier habituel ou par une taxe spécifique. M. Bayenet sait d'ailleurs qu'il y a d'autres manières de procéder qu'avec ce projet de loi. Le but est vraiment d'avoir un débat distinct sur un objet distinct et qui ne vise pas de motifs fiscaux. Le but n'est pas de faire rentrer de l'argent dans les caisses de l'Etat.

Ce député PDC fait remarquer que, si l'objectif de M. Bayenet n'est pas d'augmenter les recettes fiscales de l'Etat, il y aurait, avec la réforme de l'imposition immobilière actuellement en discussion, une diminution d'impôt pour les personnes qui occupent leur propre logement. Finalement, on atteint le même but par un moyen incitatif plutôt que punitif.

Une députée S rejoint le constat de M. Bayenet et sa proposition visant à améliorer la situation. Elle demande quels types de logements indiqués comme « vacants » seraient visés puisqu'on distingue formellement les logements vacants par rapport aux logements vides. Dans le projet de loi, il est indiqué

qu'ils seraient vacants en raison de futurs travaux, mais, généralement, ces logements vacants en raison de futurs travaux ne sont, en fait, pas vacants parce qu'ils ne sont pas remis en location.

Ils sont simplement laissés vides. Cela dit, la députée croit qu'on peut essayer de remettre en location tant les logements vacants que les logements vides, mais, selon elle, cela nécessiterait peut-être de clarifier ces deux notions. Avec la formulation actuelle, il ne semble pas très clair si cela vise les logements vacants, les logements vides ou les deux.

M. Bayenet indique que son intention était clairement d'exclure les logements qui sont vides parce qu'il est nécessaire de les rénover ou parce qu'il y a une autorisation de construire qui est déposée en vue d'une rénovation, d'un changement d'affectation ou de travaux. Dans l'esprit de M. Bayenet, ces logements sont exclus du projet de loi puisque le but est d'encourager la remise sur le marché la plus rapide possible.

Cette députée S demande si cela serait des logements vacants, c'est-à-dire des logements offerts à la location, mais qui ne sont pas loués.

M. Bayenet précise que son intention est de ne pas taxer davantage les logements offerts à la location, mais de taxer ceux qui ne sont pas offerts à la location.

La députée S comprend que cela concerne les logements vides, mais pas pour raison de travaux.

M. Bayenet confirme la remarque de la députée.

La députée S fait remarquer que l'on sait que certains logements restent vides durant cinq ans en raison de travaux potentiels dans cinq ou dix ans (on sait notamment le temps que prend la délivrance d'autorisations de construire) et ce sont des logements qui pourraient être remis en location à courte durée, par exemple à des étudiants. Elle demande si cela pourrait entrer dans le cadre du projet de loi.

M. Bayenet parle dans son projet de loi d'une vacance pendant plus de deux années consécutives. C'est l'idée, mais c'est un chiffre qui peut être ajusté pour mieux répondre à la réalité du marché. Il semblait à M. Bayenet que, si un logement n'était pas mis en location durant deux ans et qu'il n'y avait de travaux prévus, c'est probablement que le propriétaire n'avait pas l'intention de le remettre en location.

Un député PLR demande dans quelle mesure le projet de loi est compatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété et quels autres cantons ont des législations similaires.

M. Bayenet n'a pas trouvé d'autre canton avec une législation similaire. Par ailleurs, selon lui, il n'y a pas de problème avec la garantie constitutionnelle de la propriété parce que le Conseil fédéral estime que les cantons peuvent prévoir un impôt de ce type. Il imagine que le Conseil fédéral, dont on connaît l'attachement à cette garantie de la propriété, s'est posé la question et y a répondu négativement. M. Bayenet lui fait confiance sur ce point.

Ce député PLR note que, dans l'extrait reproduit dans l'exposé des motifs, le Conseil fédéral dit qu'un tel impôt serait compatible en principe avec la LHID, mais il ne se prononce pas sous l'angle de la constitutionnalité d'une telle disposition, ne serait-ce que par la question du taux n'est pas envisagée. S'il y a un doublement du taux, on peut alors se demander si on n'est pas en présence d'une imposition confiscatoire et, par conséquent, contraire à la garantie de la propriété.

M. Bayenet ne voit pas de problème, mais il n'a pas sollicité d'avis de droit sur cette question. Selon lui, il n'y a pas de problème, d'autant plus qu'il est très facile d'échapper à cet impôt puisqu'il suffit de mettre en location le bien concerné.

Le député PLR fait remarquer que, pour échapper à cet impôt, on pourrait aussi faire des travaux dans le logement concerné.

M. Bayenet confirme que l'on pourrait échapper à cet impôt en faisant des travaux dans le but de remettre ce logement en location.

Le député PLR comprend qu'un coup de peinture permettrait donc de régler le problème.

M. Bayenet a indiqué, dans le projet de loi, « sauf si cette vacance est nécessaire pour procéder à des travaux soumis à autorisation ». Il y aura ainsi une marge d'interprétation, mais M. Bayenet signale que, selon son projet, il faut que les travaux soient nécessaires.

Un député EAG a bien entendu que le projet de loi n'est pas d'ordre fiscal puisqu'il vise essentiellement à lutter contre la crise du logement à Genève. Entre les logements occupés comme résidence secondaire et les logements vacants, on arriverait à environ 60 000 logements (environ 20% des logements du canton).

Ce député EAG aimerait savoir si M. Bayenet a tout de même fait une évaluation de l'incidence fiscale de ce projet de loi. On sait ce que l'impôt immobilier rapporte aujourd'hui. Par hypothèse, si ces résidences secondaires ou vides sont réparties de manière égale entre les différents types de logements, on pourrait avoir un ordre de grandeur de l'incidence fiscale. Il demande si

M. Bayenet a fait une telle estimation, même s'il est sûr que l'administration fiscale sera beaucoup plus en mesure de le dire.

M. Bayenet n'a pas fait ce travail. Pour lui, dans l'idéal, il faudrait que ce projet de loi ne rapporte rien parce qu'il aurait pour effet que les gens transforment leurs résidences secondaires en résidence principale. Le but est vraiment d'inciter les gens à remettre les logements vides et les résidences secondaires sur le marché pour les personnes qui cherchent à se loger à titre principal.

M. Bayenet sait que c'est sans doute un peu naïf puisque tout le monde ne va pas remettre son logement sur le marché. C'est donc certain qu'il y aura un effet positif pour les finances publiques.

Le député EAG estime qu'il faut noter que, si cette majoration d'impôts est incitative, une partie de ces logements ne seront plus imposés doublement, il est donc difficile d'estimer le résultat final.

Un député PLR constate que M. Bayenet parle de l'intention que cela ne touche que les locaux loués, mais ni l'exposé des motifs ni le projet de loi ne le stipulent. De plus, étonnamment, tout l'exposé des motifs parle des résidences secondaires, or le corps du texte parle aussi des locaux commerciaux et industriels vacants.

Actuellement, on traverse une crise économique extrêmement grave due au COVID. Il suffit de se promener en ville pour voir le nombre d'arcades vides, ce qui n'est pas dû à la mauvaise volonté des bailleurs. En plus, par rapport aux locaux industriels, il y a eu un phénomène de désindustrialisation. Tant pour le commerce que pour l'industrie, on assiste à une mutation. Notamment pour le commerce, on passe davantage au commerce électronique et le besoin d'arcades commerciales disparaît.

Ce député PLR est ainsi très perplexe par rapport au fait que le projet de loi touche aussi les locaux commerciaux et industriels, ce qui est à des années-lumière de la réalité économique que l'on connaît à Genève.

Le député PLR relève également que définir, pour chaque bien, s'il est vacant ou non, loué ou non, en travaux ou non, occupé ou non, nécessitera d'engager une noria de nouveaux fonctionnaires qui devront analyser chaque bien. Cela va ainsi coûter horriblement cher et ne rapportera pas un sou à l'Etat. Au contraire, cela coûtera des millions de francs.

M. Bayenet partage l'avis que la plupart des contribuables genevois sont plutôt honnêtes et déclarent de manière exacte leurs biens à l'administration fiscale. Il pense que, si on ajoute une petite case dans la déclaration fiscale, pour indiquer s'il s'agit de locaux vides ou non et s'ils sont offerts à la location ou non, les gens ne vont probablement pas mentir. Il y aura probablement des

personnes qui vont mentir et il y aura peut-être des redressements fiscaux, mais M. Bayenet part du principe que les gens ne vont pas tricher. Par ailleurs, par rapport aux locaux commerciaux ou industriels, c'est évidemment quelque chose auquel il faut réfléchir sur le long terme.

Actuellement, quand bien même il y a beaucoup de ces locaux qui sont vides, on constate que l'on continue à en construire. Selon M. Bayenet, il faut lutter contre le fait de continuer à construire des locaux commerciaux et industriels pour les laisser vides. Une manière d'inciter les gens à construire plutôt du logement, c'est de leur dire que, s'ils construisent un local qui va rester vide, cela va leur coûter plus cher. Évidemment, comme pour toute taxe incitative, il y a peut-être des gens qui seront mal lotis et qui vont regretter leurs investissements, mais cela fait quand même longtemps qu'on alerte les constructeurs sur le fait qu'il y a trop de locaux industriels et commerciaux.

M. Bayenet n'est pas sûr d'avoir bien compris la première question du député PLR. Le projet de loi vise les locaux qui seraient loués par des personnes qui loueraient un logement pour le laisser libre et en faire leur résidence secondaire. Si on loue un appartement et qu'on en fait sa résidence secondaire, l'impôt serait aussi doublé. Si on achète un appartement pour en faire sa résidence secondaire, l'impôt serait doublé de la même manière. Il n'y a donc pas de distinction entre les deux.

Le député PLR précise que sa question ne portait pas sur ce point. Il note que M. Bayenet a dit que son intention est que cela ne porte que sur les locaux commerciaux et logements offerts à la location.

M. Bayenet explique que cela concerne a priori les locaux offerts à la location.

Le député PLR comprend les propos de M. Bayenet, mais il constate cela ne figure pas dans le texte ni dans l'exposé des motifs.

M. Bayenet indique que « l'impôt est doublé lorsque l'immeuble comprend des logements ou des locaux commerciaux ou industriels vacants ». En disant qu'ils sont « vacants », c'est que, a priori, ils ne sont pas offerts à la location, sinon on dirait qu'ils sont « vides ».

Ce député PLR pense que cela peut être le cas si c'est une notion juridique déterminée, mais il n'en est pas sûr.

Une députée PRL aimerait savoir si n'importe quel immeuble comportant des logements vacants verrait son imposition doublée au bout de deux ans d'inoccupation et si, en plus, l'impôt des résidences secondaires serait doublé que celles-ci soient vacantes ou non. Elle demande si l'un est lié à l'autre.

M. Bayenet répond que l'un exclut l'autre parce que, a priori, une résidence secondaire ne peut pas être vacante. Cela étant, en se tordant les méninges, on pourrait imaginer une situation où les deux cercles se recouvreraient légèrement, mais, a priori, ce sont deux cercles distincts. La résidence secondaire n'est pas considérée comme vacante parce qu'elle est utilisée ne serait-ce que quelques jours par année ou peut-être tous les deux ou trois ans alors que l'espace vacant n'est pas utilisé du tout.

La députée PLR comprend qu'il y aurait une imposition des logements vacants et, en plus, le doublement de l'imposition pour toutes les résidences secondaires, qu'elles soient vacantes ou non.

M. Bayenet indique que ce n'est pas ce qu'il propose. Si elles sont vacantes, ce ne sont plus des résidences secondaires et cela ne s'applique donc pas. A priori, ce sont deux cercles qui ne se recouvrent pas.

La députée PLR note qu'il est écrit que « l'impôt est doublé lorsque l'immeuble affecté au logement est utilisé en tant que résidence secondaire ». Dès lors, du moment où l'immeuble est utilisé en résidence secondaire, il y aura un doublement de l'impôt.

M. Bayenet confirme les propos de la députée. C'est également valable s'il est vacant.

Cette députée PLR comprend qu'il y a deux aspects différents.

La députée PLR relève que la discussion a jusqu'à présent surtout porté sur les immeubles locatifs, mais les résidences secondaires sont souvent des résidences que les personnes ont achetées. Elle comprend que cela serait donc aussi valable dans ce cas.

M. Bayenet confirme la remarque de la députée PLR. Que l'on soit locataire d'une résidence secondaire ou que l'on en soit propriétaire, l'impôt est doublé dans les deux cas.

Un député PDC aimerait des précisions par rapport à l'article 76, alinéa 10 qui dit « dont l'usage est autorisé d'une autre manière ».

M. Bayenet explique que cela concerne la situation où quelqu'un louerait un logement, par exemple dans la Grand-Rue, pour en faire sa résidence secondaire. Dans ce cas, le propriétaire ne peut pas vraiment savoir ce que son locataire va en faire. Ainsi, il serait un peu injuste que le propriétaire reçoive tout d'un coup un bordereau fiscal où la taxation qu'il doit payer serait doublée par la faute de son locataire qui aurait transformé l'appartement en résidence secondaire. Cet alinéa 10 a ainsi pour fonction de mettre cette hausse d'impôt à charge du locataire qui aura décidé d'en faire sa résidence secondaire.

Ce député PDC estime que ce n'est pas aisé à comprendre.

M. Bayenet convient que la formule est un peu particulière en parlant de logements « ou prêtés dont l'usage est autorisé d'une autre manière ». Si quelqu'un a beaucoup d'appartements et qu'il est en prêle un à un ami pour en faire sa résidence secondaire, cela serait aussi concerné.

Un député Vert demande si l'auditionné a une idée de la typologie de ces résidences secondaires et si cela concerne plutôt des résidents étrangers parce qu'il peut aussi y avoir des gens qui ont leur résidence principale en Valais et leur résidence secondaire à Genève.

M. Bayenet répond qu'il n'y a pas de statistiques sur ces deux aspects, mais on peut un peu déduire la typologie en lisant le pourcentage de résidences secondaires par commune. S'il y a 20% de résidences secondaires à Céligny, on imagine que ce sont plutôt des villas. En revanche, sur les 18% de résidences secondaires en Ville de Genève, cela sera probablement en grande partie des appartements.

Concernant la deuxième question du député Vert, M. Bayenet ne peut qu'avoir l'impression qu'il y a beaucoup de Suisses qui ont vécu à Genève et qui ont décidé d'aller s'établir sous des cieus fiscaux un peu plus favorables.

Toutefois, pour les très grosses maisons situées sur la rive gauche, il pense que ce sont plutôt des investisseurs étranges qui achètent des résidences secondaires, non pas vraiment pour y venir quelques jours par année, mais plutôt comme un investissement. C'est toutefois une perception personnelle qui n'est peut-être pas juste.

Un député PLR s'inquiète pour la vie démocratique. Il demande si cela ne pénalisera pas par exemple des candidats au conseil administratif de la Ville de Genève qui voudraient déménager, mais en gardant une résidence secondaire dans une autre commune.

M. Bayenet confirme qu'une telle personne serait pénalisée si elle gardait une résidence secondaire dans une autre commune.

Ce député PLR a cherché récemment des locaux pour son étude et il s'est aperçu qu'un certain nombre de bailleurs s'assoient sur leurs baux et ne veulent pas louer à des prix inférieurs à ce qu'ils demandent parce que cela va faire baisser l'état locatif, ce qui aura un effet sur la valeur de rendement du bien et, donc, sur la valeur du bien et sur le bilan.

Ce sont des gens qui décident ainsi parce qu'ils sont taxés sur une valeur fictive (le loyer qu'ils ne font pas sur le local qui n'est pas loué leur est imputé puisque la fiscalité est ainsi faite que la valeur de rendement se calcule non seulement sur l'état locatif qui est payé, mais également sur l'état locatif potentiel).

Ce sont ainsi des gens qui acceptent de payer des impôts sur une valeur de rendement qui est gonflée, qui vont payer l'impôt sur le revenu là-dessus et qui vont payer un impôt immobilier complémentaire là-dessus ainsi qu'un impôt en capital pour les sociétés ou un impôt sur la fortune pour les personnes physiques.

Ce député PLR demande si le doublement de l'impôt immobilier complémentaire, qui est assez marginal (il est de 1 ‰ selon que l'on soit en personne morale ou en personne physique), aura un quelconque effet sur ces propriétaires ainsi que sur les résidences secondaires. Il arrive à la conclusion que l'objectif est de taxer les propriétaires privés ou commerciaux et de gonfler les revenus de l'Etat, mais, dans les faits, cela n'aura aucun effet sur le comportement de ces propriétaires.

M. Bayenet espère que ce député PLR se trompe. Il est difficile d'anticiper cela, mais il a quand même l'impression que, à long terme, dans les calculs que vont faire les propriétaires et peut-être aussi en anticipation de constructions futures, ils vont peut-être tenir compte de cela pour ajuster ce qu'ils construisent à une demande réelle pour éviter de payer davantage d'impôts. M. Bayenet se trompe peut-être et ils préféreront peut-être payer plus. C'est sûr que, parmi les gens qui ont une résidence secondaire, il y en a certainement qui ont une vraie résidence secondaire qu'ils utilisent peut-être plusieurs semaines par année. Ils ont les moyens d'avoir une résidence secondaire à Genève et ça ne va pas les déranger de payer un peu plus. Ils vont préférer payer un peu plus pour conserver cette résidence secondaire. M. Bayenet pense qu'il y a aussi une partie des gens qui ont une résidence secondaire qui vont préférer faire des économies en y renonçant. M. Bayenet espère que l'appréciation du député PLR est fautive, mais il propose d'accepter ce projet de loi pour permettre de savoir qui a raison.

M. Bopp comprend que, si c'est une résidence secondaire et qu'on est propriétaire, on a la charge de l'impôt. Si c'est une résidence secondaire qu'on loue à quelqu'un d'autre, mais qu'on l'utilise en tant que locataire comme résidence secondaire, on a aussi la charge du doublement de l'impôt en tant que locataire.

M. Bayenet confirme les propos de M. Bopp.

M. Bopp comprend que, dans le cas du propriétaire d'une halle industrielle qui est vide, celui-ci aura la charge de l'impôt. Il demande si, dans le cas du locataire d'une halle industrielle qui est laissée vide, le locataire a aussi la charge de l'impôt.

M. Bayenet répond que ce n'est pas prévu par le projet de loi. Il n'est pas prévu que, dans le cas d'un espace industriel qui serait loué et laissé vide, la

charge d'impôt soit due par le locataire. Il aurait peut-être fallu le prévoir, mais M. Bayenet ne l'a pas prévu. Il n'y a pas de volonté particulière derrière l'absence de prise en compte de cette situation. Peut-être à tort, M. Bayenet est parti du principe que c'était une situation quasiment inexistante, mais elle est peut-être plus fréquente qu'il ne le pensait.

Un député EAG revient sur l'intervention du député PLR. Il a observé qu'un grand nombre d'arcades restent vides et que les prix de location ne baissent pas, ce qui est un peu préoccupant. Ce député PLR a mentionné l'argument disant que la valeur même du bien serait atteinte par une baisse de loyer, mais il y a peut-être aussi des gens qui spéculent sur le fait qu'il ne faut pas faire baisser le marché parce que, après le COVID, il va redémarrer avec des prix plus élevés, or on signe les baux pour cinq ans. Le député EAG demande si M. Bayenet ne pense pas que le projet de loi aurait aussi un aspect incitatif sur ce type de rétention de locaux industriels ou commerciaux et dans l'intérêt des petits indépendants qui pourraient voir leurs loyers baisser.

M. Bayenet aimerait pouvoir répondre oui, mais il ne pense pas que ce soit le cas. En effet, ce projet de loi vise les biens vacants et qui ne sont, donc, même pas offerts en location. Il n'est donc pas sûr que cela aidera à obtenir une baisse des loyers.

Ce député EAG est d'accord, à moins qu'un certain nombre de ces locaux commerciaux soient maintenus vacants parce que, aujourd'hui, le marché ne permet pas de louer aux prix que voudraient en obtenir les propriétaires. Cela existe aussi.

M. Bayenet estime que c'est possible. Il n'arrive pas à anticiper les conséquences pour un propriétaire, dans le calcul de la valeur de son bien, de cette hausse de l'impôt. Le but est d'avoir un impact sur son comportement, sinon M. Bayenet n'aurait pas déposé ce projet de loi.

Discussion interne

Le président demande si la commission est favorable à une audition du département.

Une députée MCG propose l'audition de la Chambre immobilière.

Un député EAG souhaite l'audition de l'ASLOCA.

Un député PLR demande en quoi l'ASLOCA est concernée par ce projet de loi.

Un député PDC pense que la commission pourrait entendre l'ASLOCA vu que l'alinéa 10 de l'article 76 du projet de loi prévoit que « pour les logements loués ou prêts dont l'usage est autorisé d'une autre manière, la part de l'impôt

doublée en application de l'alinéa 9 du présent article est due par le locataire [...] ».

Le président prend note que la commission auditionnera donc le département, la Chambre immobilière ainsi que l'ASLOCA.

M. Bopp attire l'attention des commissaires sur le fait que la M 2600-A, actuellement pendante devant le Grand Conseil, traite pratiquement du même sujet. Dans ce cadre, la commission avait décidé qu'il fallait auditionner le DT vu que cela concernait l'aménagement du territoire. Le DF ne s'oppose pas à son audition, mais il faudrait aussi que la commission entende le DT sur le PL 12656. Par rapport à la notion d'occupation des logements, le DF ne sait pas ce qu'il se passe ou non dans un local. M. Bopp sait que le DT a réglé la problématique des logements Airbnb et, si c'est une occupation commerciale, ils peuvent alors être déclassés. Le DT serait peut-être plus sensible aux éléments techniques par rapport à la mise en œuvre de cette loi.

Un député PLR remercie M. Bopp pour son intervention, mais le but du projet de loi étant bien d'augmenter les impôts, c'est le DF qu'il faut auditionner.

Le président prend note que la commission est d'accord d'auditionner les deux départements.

Un député EAG fait remarquer que M. Bayenet n'est pas du tout féru de questions fiscales. Son but est réellement de répondre à la crise du logement.

Séance du 28 septembre 2021, audition de la CGI

M. Christophe Aumeunier, secrétaire général

Le président indique que M. Grange, président de la CGI, est excusé.

M. Aumeunier remercie la commission de solliciter l'audition de la CGI qui considère que ces deux projets de lois ne sont pas dans l'air du temps, sont étranges et sont déconnectés de la réalité. D'emblée, M. Aumeunier indique que la CGI n'est favorable ni à l'un ni à l'autre.

Concernant le PL 12656, qui vise à doubler l'IIC pour les logements et commerces vides, il faut constater qu'il y a extrêmement peu de logements vides. Les logements vides sont des logements en rénovation. Quant aux commerces vides, les commissaires savent certainement que certains secteurs d'activité, qui utilisent des arcades en particulier, ont pléthore de locaux vides. Ce n'est donc pas le moment de mettre en difficulté supplémentaire des propriétaires qui ont probablement déjà aidé leurs locataires pendant un certain temps avant, le cas échéant, de les perdre et d'avoir des arcades vides. Ce n'est pas le moment de les pénaliser pour cette raison.

S'agissant d'imposer doublement les résidences secondaires, la CGI n'en voit pas l'utilité. Le nombre de résidences secondaires à Genève n'est pas plus élevé que dans l'ensemble de la Suisse. C'est une tradition de la Suisse que de pouvoir avoir aussi des résidences secondaires et une propriété du sol qui sont d'ailleurs limités par la LFAIE qui régleme l'acquisition d'immeubles par des personnes situées à l'étranger.

Dans ces cautèles, il semble que le nombre de résidences secondaires genevoises est tout à fait supportable. Il faut également voir que les résidences secondaires apportent probablement beaucoup à l'économie genevoise dans le sens où ce sont des logements rénovés par des artisans genevois, qui sont décorés de manière constante et que leurs propriétaires viennent à Genève en villégiature et dépensent dans l'économie genevoise. Notamment les cafés, restaurants et autres sont en difficulté, ce n'est donc pas le moment de faire en sorte que leur clientèle diminue.

Au fond et de manière plus générale, il faut savoir que cet impôt date de 1923. A l'époque, l'idée derrière cet impôt était de réduire les droits de mutation – M. Aumeunier ne sait pas s'il manque des alinéas dans le projet de loi pour réduire les droits de mutation, auquel cas la CGI pourrait volontiers en discuter. L'idée de cet impôt était aussi de faire en sorte que certains propriétaires, qui ayant fortement endetté leurs biens immobiliers ne payaient aucun impôt sur la fortune, en paient une partie.

Vu la situation actuelle de l'imposition genevoise, on voit très peu de propriétaires qui ne paieraient pas d'impôt sur la fortune à part ceux qui en sont exonérés, à savoir essentiellement les collectivités publiques et ceux qui en dépendent. Avec le taux d'imposition et une imposition de la fortune qui est la plus lourde de Suisse, M. Aumeunier ne voit pas très bien comment ces idées peuvent s'inscrire dans ce qui présidait à l'époque à la création de cet impôt.

Enfin, M. Aumeunier s'interroge sur l'inégalité de traitement qui pourrait découler de cette idée de sanctionner le propriétaire de locaux vacants par rapport à un propriétaire de locaux qui ne seraient pas vacants, s'agissant d'une imposition sur la fortune.

Un député Vert note que M. Aumeunier a l'air de dire que les propriétaires de résidences secondaires viennent régulièrement à Genève. Il demande si M. Aumeunier en est convaincu.

M. Aumeunier confirme qu'il est convaincu. Au fond, quand on a une résidence secondaire à Genève, c'est probablement que l'on a une surface financière relativement importante. Dans la catégorie des résidences secondaires, on trouve les propriétés détenues par des personnes qui ne sont pas domiciliées dans le canton.

De ce fait, M. Aumeunier est tout à fait convaincu. A ce sujet, la commission peut le cas échéant auditionner les entreprises du second œuvre pour savoir ce que ces personnes dépensent à Genève s'agissant de l'entretien de leur bien immobilier.

Ce député Vert signale que la commission a pris connaissance de la répartition des résidences secondaires par commune à Genève. Cela donne ainsi un peu la typologie. Ce sont donc plutôt des villas que des PPE.

M. Aumeunier croit qu'il y a de tout. En ville, il y a des appartements qui sont des résidences secondaires, mais il y a aussi des villas. M. Aumeunier ne voulait pas entrer en considération sur ce point parce qu'il y a une bagarre de chiffres sur les résidences secondaires. En effet, pendant de longues années, ces chiffres n'étaient fondés que sur une simple déclaration des communes qui, dans le canton de Genève, étaient peut-être un peu moins attentives à bien vérifier ce pourcentage de résidences secondaires.

La chose est devenue plus prégnante lorsqu'on s'est aperçu qu'on approchait de 20%, c'est-à-dire le seuil au-delà duquel on ne pourrait pas aller, en tout cas quant à construire de nouvelles résidences secondaires. Il faut savoir que cette discussion existe et que la CGI fait partie de ceux qui pensent que ces taux sont trop élevés parce qu'ils n'ont pas été correctement collationnés, mais on parle de quelques pour cent et non de 10%.

Le même député Vert relève que l'on peut aussi imaginer que des gens ayant une résidence secondaire à Genève travaillent à Genève, mais préfèrent fiscalement avoir leur domicile principal en Valais ou ailleurs.

M. Aumeunier peut imaginer que des gens voudront rouler à 120 km/h si on met l'autoroute à 30 km/h. De même, s'il y a une fiscalité extrêmement péjorant à Genève, M. Aumeunier peut imaginer qu'il y ait des comportements déviants qu'il ne défend pas.

Ce député Vert demande si la CGI n'a pas de statistiques à ce sujet.

M. Aumeunier confirme que la CGI n'en a pas.

Un député S a une question sous l'angle des locaux commerciaux. Des estimations parlent de 200 000 m² de locaux commerciaux vides à Genève. Il demande si M. Aumeunier peut valider ces chiffres.

Par ailleurs, ce député S interprète ce projet de loi comme un incitatif pour que ces locaux commerciaux ne restent pas vides et soient peut-être loués, à des prix moindres par rapport à ce que le marché impose, à des PME et à des personnes qui voudraient se lancer ou peut-être pour en construire un peu moins s'il est avéré qu'il y en a en suffisance, voire en abondance, pour faire

par exemple du logement. Il aimerait savoir quelle est la position de la CGI à ce sujet.

M. Aumeunier trouve que c'est une réflexion intéressante. Par rapport aux arcades, il maintient que ce n'est pas le moment d'agir dans ce domaine vu les difficultés de maintenir des arcades ouvertes et, donc, une vie sociétale que l'on souhaite tous pour une vie animée et dynamique. Si ce député S fait référence à des plateaux de bureaux, on ne voit pas bien ce que les prix auraient à faire là-dedans.

Selon M. Aumeunier, que le prix soit plus ou moins élevé, le plateau de bureaux a une certaine offre et une certaine clientèle ou il n'en a pas. Aujourd'hui, il y a beaucoup de bureaux libres dans une ville avec un territoire restreint.

Cela choque aussi M. Aumeunier. Il faut toutefois savoir qu'il y a des points de vue différents. Par exemple à Londres on vous dira que le marché des bureaux n'est pas équilibré s'il n'y a pas 10% de bureaux vacants. C'est une constante que répètent les représentants d'une association reconnue dans le monde entier qui labellise les courtiers immobiliers, à savoir que, dans le monde anglo-saxon, avec des dynamiques économiques différentes, il y a une vision différente du taux de vacance.

Quant à savoir si on peut transformer des locaux commerciaux en logements, cela a déjà été longuement débattu. On sait que c'est possible pour des anciennes typologies, mais que c'est très difficile pour des typologies neuves puisqu'on n'aura pas de colonnes de chute excentrées. On aura des noyaux sur ces plateaux de bureaux. Cela sera donc difficile.

M. Aumeunier note que le député S pose la question de la possibilité d'avoir un aménagement du territoire et des constructions planifiées à l'extrême de A à Z et de pouvoir y déroger quand elle est prévue depuis 15 ou 20 ans. Pour cela, il faudrait auditionner le DT quant à savoir ce qu'il est possible de faire quand on a un plan de quartier avec des typologies qui sont arrêtées.

M. Aumeunier pense qu'on doit absolument avoir plus de souplesse. La CGI a dénoncé, de manière constructive, le fait que l'on fait un droit des constructions et de l'aménagement du territoire avec des petites cases, des petites affectations et des détails alors qu'on a besoin d'une souplesse plus importante.

Le député S demande si, concernant les locaux commerciaux, il n'y aurait pas un effet vertueux pour que les propriétaires ou les régies se disent que, finalement, ils vont baisser un peu le loyer ou refaire un bail plus bas pour une

entreprise qui n'arrive plus à payer les loyers, éviter que cela soit vide et, donc, qu'ils soient soumis à cette loi pour autant qu'elle soit votée.

Ce député S aimerait savoir si on n'arriverait pas, ainsi, à maintenir ces locaux commerciaux vivants, avec un tissu de quartier animé et des entreprises qui puissent y demeurer. Le risque c'est que, dès qu'elles ne peuvent pas payer, elles sont mises dehors et les locaux restent vides. Certes, les régies et les propriétaires n'y perdent pas, mais on casse quand même les dynamiques des PME et du tissu économique local.

M. Aumeunier fait remarquer qu'on parle d'une diversité de locaux, de typologies et de propriétaires qui est extrêmement large. Sous locaux commerciaux, on parle d'arcades en ville, de cabinets de dentiste ou de médecin et, à l'autre extrême, des plateaux de bureaux, voire des hôtels. Aujourd'hui, l'adaptation des loyers se fait par des propriétaires d'arcades, de cabinets médicaux, etc.

Elle se fait parce que le propriétaire ne souhaite pas assumer, plus qu'un risque, une perte locative qui le péjore déjà bien suffisamment. La question peut se poser et rester ouverte quant à savoir quelle est la stratégie d'investissement d'asset management de grande taille qui sont propriétaires de plateaux de bureaux entiers et qui ont peut-être des stratégies à plus long terme. Ils ne visent peut-être pas à louer l'année prochaine à prix bradé, mais plutôt dans deux ans au prix qu'ils souhaitent.

M. Aumeunier pense que le doublement de l'IIC ne leur fera ni chaud ni froid. Il pense que ce n'est pas par là qu'on devrait prendre les choses. On peut les prendre par davantage de souplesse dans les affectations.

Ce député S aimerait savoir, au cas où la loi devait entrer en vigueur, s'il serait facile de démontrer qu'un local est vacant ou non et quel serait le mécanisme de surveillance ou de transparence qu'il pourrait y avoir.

M. Aumeunier pense qu'il faudra avoir un fonctionnaire derrière chaque immeuble. Aujourd'hui, on n'a pas ces connaissances de vacance par objet s'agissant des logements. Ces connaissances se font par des questionnaires de l'OCSTAT qui travaille en lien étroit et en pleine confiance avec les régies immobilières genevoises qui disposent d'un échantillon suffisamment large pour en inférer un taux de vacances sur l'ensemble du parc immobilier genevois. C'est quelque chose qui n'existe absolument pas en matière commerciale. M. Aumeunier estime que cela sera donc extrêmement compliqué.

Un député PLR relève que, dans le domaine commercial, un bien s'évalue avec une valeur de rendement et un taux de capitalisation qui est assez élevé et qui va être très élevé à Genève. Il demande si M. Aumeunier peut confirmer

que ce rendement se fait sur des loyers encaissés potentiels. Ainsi, quand il y a une vacance et qu'il n'y a pas de loyers, le propriétaire de ce bien va continuer à payer le même impôt sur la fortune et le même impôt immobilier complémentaire parce que l'Etat considère que le propriétaire pourrait louer ces locaux. Il y a donc une pression importante sur le propriétaire pour qu'il mette en location ce bien.

M. Aumeunier confirme les propos du député PLR. C'est le dernier état locatif occupé qui fait foi. Que le bien soit occupé ou non, il y a, par le biais de taux de capitalisation qui sont extrêmement bas aujourd'hui et qui génèrent une imposition extrêmement élevée, le fait, que cela soit occupé ou non, l'impôt sur la fortune qui en résulte est extrêmement élevé à Genève aujourd'hui. Il l'est parce qu'il y a une pression. Il y a un besoin d'acteurs qui sont, sur le marché mobilier, à avoir des placements dans le marché immobilier qui sont des fonds de pension et autres, mais aussi des acteurs publics qui surenchérisent avec des prix que certains privés considèrent comme étant des prix exagérés dans le marché immobilier actuel.

Séance du mardi 19 octobre 2021

Audition M. Alberto Velasco, président, ASLOCA Genève

Le président excuse M. Dandrès qui sera absent.

M. Velasco indique que l'ASLOCA a analysé ce projet de loi. Sur le fond, elle adhère à l'objectif visé eu égard à la crise du logement dans le canton et à la nécessité de petits locaux pour les commerçants. La position de l'ASLOCA est de soutenir ce projet. Il faut toutefois savoir que, concernant les locaux locatifs, la LDTR règle ce problème. Les dispositions des articles 26 à 38 font qu'en cas de logements vides ou laissés vides, il y a des possibilités jusqu'à l'expropriation d'usage. Cela a été utilisé lorsque des immeubles pratiquement vides avaient été laissés en déshérence. S'agissant de logements, ce problème serait réglé par les articles 26 à 38 de la LDTR.

Pour les locaux vides et les résidences secondaires, c'est un problème différent parce que la LDTR ne traite pas des locaux commerciaux vides. Il y a peut-être un vide à combler à ce niveau. En tout cas, il y a aussi le problème entre la définition de locaux vides et celle de locaux vacants. Ces derniers sont en principe soumis à la location, mais ne trouvent pas preneurs. Il faut ainsi faire la distinction entre les locaux que le propriétaire n'arrive pas à louer, mais qui sont à disposition pour celles et ceux qui veulent les louer, et des locaux qui sont laissés vides alors qu'il y aurait la possibilité de mettre en location. L'ASLOCA pense que le projet de loi devrait travailler sur cette distinction.

Concernant la question de l'IIC, pour l'ASLOCA, ce n'est peut-être pas l'instrument le plus adéquat. Ils ne sont pas spécialistes, mais le projet de loi fait référence aux m² alors que l'IIC n'est pas lié aux m². Cela pose donc un problème de savoir comment appliquer cette disposition par exemple à des immeubles à moitié occupés. Une taxe serait donc peut-être plus adéquate.

Quoi qu'il en soit, une taxe ne va pas résoudre le problème. On peut taxer quelqu'un parce qu'il ne loue pas son local, mais, même en étant taxé, il peut laisser son local vide. Par rapport à l'objectif du projet de loi qui est de faire en sorte que, eu égard à la crise de locaux, ces locaux soient occupés, ce n'est pas par une taxe que le problème sera résolu. En matière de logements, le problème a été résolu avec la possibilité d'une expropriation d'usage du bien par l'Etat. Celui-ci s'empare de la chose louée, il la loue et le résultat de la location revient au propriétaire.

L'Etat ne récupère pas cet argent. Il fait en sorte que la chose soit utilisée à bon escient. Pour les locaux locatifs, on pourrait peut-être utiliser cette disposition, qui est beaucoup plus intéressante, parce que l'application de cet impôt sera plus complexe et on ne sait pas si cela va permettre d'atteindre le but visé.

Pour les résidences secondaires, c'est un sacré problème. Si on pouvait les éviter, ce sont des milliers de logements qui seraient à disposition des Genevois. Par rapport à ces propriétaires qui viennent une ou deux semaines à Genève et au fait de savoir s'ils devraient les mettre en location, M. Velasco laisse la commission travailler à ce sujet. Il relève que la dernière page de l'exposé des motifs indique qu'il y a des dispositions fédérales pour inciter ces personnes, qui n'utilisent pas ces résidences, à les louer.

En résumé, pour l'ASLOCA, c'est un projet intéressant, mais qui mérite d'être travaillé pour qu'il ait une certaine efficacité.

Un député PDC a une question par rapport à l'article 76, alinéa 10. En principe, l'IIC est payé par le propriétaire ou par l'usufruitier. Cet alinéa 10 institue donc une exception en ce sens que l'IIC, dans ce genre de cas, serait à charge du locataire. Ce député PDC aimerait savoir quelle est la position de l'ASLOCA à ce sujet.

M. Velasco répond que l'ASLOCA ne peut pas être d'accord. Il relève que c'est peut-être une référence à ces résidences secondaires que les gens n'occupent pas. De nouveau, M. Velasco pense que ces personnes ont des moyens suffisamment importants pour payer une taxe, même si on leur double l'impôt, et les locaux vont continuer à rester vides. Le meilleur outil est de faire en sorte que ces surfaces soient mises à disposition de ceux qui en ont besoin.

Avoir une résidence à Genève, M. Velasco ne voit pas que cela soit le cas d'un petit travailleur. Le problème est donc de faire en sorte que ces locaux soient utilisés à bon escient par rapport aux problèmes que vit le canton. L'objectif du projet de loi, l'ASLOCA y adhère. C'est de faire en sorte sur les surfaces vides diminuent à Genève.

La valeur locative de l'immeuble fait en sorte que cela donne une valeur à l'immeuble. A la limite, ces propriétaires ont plus intérêt à avoir une valorisation de leur immeuble qui reste tel quel, quitte à payer une taxe, plutôt que de voir leur immeuble dévalorisé. L'ASLOCA pense que cet instrument fiscal doit être repensé. Elle se demande s'il va permettre d'atteindre le but voulu, qui est de faire en sorte que ces locaux soient occupés.

Un député PRL remercie M. Velasco pour son exposé. Il démontre que cette loi ne sert à rien pour les locaux résidentiels puisque la LDTR répond à cette demande. Concernant les locaux commerciaux, l'ASLOCA pense que ce n'est pas le bon outil parce cet impôt n'atteint pas le but voulu.

Ce député PRL avait soulevé, lors de l'audition du 1^{er} signataire, la question des locaux commerciaux vacants qui sont des locaux qui sont sur le marché de la location. Toutefois, vu la situation économique actuelle, il est difficile de trouver des locataires mêmes avec des loyers plus bas. Le fait est qu'on pénalise des propriétaires de locaux vacants qui sont sur le marché par rapport un impact alors même que certains n'ont qu'une envie, c'est de les louer. Il relève que le projet de loi n'atteint pas son but comme l'a dit M. Velasco.

Un député Vert note que le premier signataire de ce projet de loi n'a pas dit que cela allait résoudre l'ensemble de la problématique, mais que cela allait peut-être orienter certains propriétaires d'arcades vides à les louer. Pour les résidences secondaires, certains vont simplement payer l'impôt supplémentaire, mais d'autres vont peut-être réfléchir à vendre ou à louer l'objet en question. Il n'a pas été dit que cela aurait une efficacité totale, mais M. Velasco dit maintenant qu'il y a une efficacité nulle.

M. Velasco a dit que cela n'atteindrait pas son but.

Le député Vert demande si M. Velasco pense qu'on peut amender ce projet de loi et si l'ASLOCA peut transmettre d'éventuelles propositions d'amendement.

M. Velasco indique que la question s'est posée au comité de l'ASLOCA qui a des moyens restreints. Il faudrait avoir un certain nombre de chiffres (notamment sur le nombre de locaux vides, les raisons pour lesquelles ils sont vides, le niveau de loyer, le rendement locatif de l'immeuble, etc.) dont l'ASLOCA ne dispose pas pour répondre plus précisément.

En revanche, ce sont des éléments que les députés peuvent avoir et il serait intéressant de le faire selon M. Velasco. Il faudrait savoir quels sont les locaux qui sont vraiment vides. Il est intéressant de savoir quels sont les locaux vides dans les quartiers pour les petits commerçants.

A la rue de Carouge, M. Velasco s'est intéressé à un petit commerçant qui aimerait louer, mais il n'y a pas de locaux commerciaux vides. Dans ce secteur, il y a peut-être des locaux vides, mais à des loyers très élevés. Ils ne trouvent pas preneurs parce que le loyer est élevé et peut-être pas parce qu'il n'y a pas quelqu'un qui veut les louer.

Le propriétaire de ce local le maintien vide parce qu'il ne veut pas baisser le loyer en lien avec la valorisation de l'immeuble. C'est son droit, mais ce local n'est alors pas vide. Il est vacant. Dans ce cas, si on impose le propriétaire, il peut préférer payer cet impôt et le louer ultérieurement au prix voulu.

M. Velasco précise qu'il n'a pas dit que c'est nul, mais que le projet vise à résoudre une problématique réelle à Genève. Il y a beaucoup de locaux vides. M. Velasco connaît aussi beaucoup de petits commerçants qui cherchent des locaux, mais qui ne trouvent pas parce que les loyers ou les emplacements ne conviennent pas. Il serait donc intéressant de voir où sont ces locaux vides à Genève et quelles sont les nécessités des commerçants. On pourrait alors cibler un peu mieux.

Le même député Vert relève qu'il y a beaucoup de communes où l'on est à la limite de la loi Weber. Cela fait quand même beaucoup de résidences secondaires. Il demande comment M. Velasco pense que l'on peut résoudre cette question.

M. Velasco ne voit pas, à part l'expropriation. Quand il était au Conseil municipal de la Ville de Genève, avec des collègues, il avait demandé le nombre de résidences secondaires et c'était des dizaines de milliers. C'est un chiffre hallucinant à Genève. Ce sont des gens qui viennent passer une à deux semaines à Genève, mais c'est la propriété et c'est un droit quasiment sacré en Suisse.

Quant à savoir qui peut les obliger à les louer, c'est peut-être l'Etat. L'exposé des motifs dit d'ailleurs que le canton, pour des nécessités avérées et publiques, peut décider que, pour une série de résidences inoccupées, d'obliger que ces résidences soient occupées pendant une certaine durée de l'année. C'est une disposition que peut prévoir la commission, mais ce n'est pas fiscal.

M. Velasco estime que le côté fiscal est intéressant pour l'Etat parce qu'il aura des revenus, mais cela ne va pas résoudre le problème puisqu'il y aura des personnes prêtes à payer une taxe, même doublée. La seule façon de résoudre

ce problème, c'est que l'Etat décide, dans une situation impérieuse, parce qu'il y a une nécessité de logements, de dire que, soit vous occupez votre logement 6 mois par année, par exemple, soit l'Etat fait un droit d'usage de votre logement et on va le louer tant que, par exemple, le taux de vacance n'atteint pas 2%.

Ce député Vert note qu'il n'est même pas sûr que ces résidences secondaires soient inoccupées puisqu'elles peuvent être louées sur Airbnb.

M. Velasco confirme la remarque du député Vert. C'est très difficile. L'ASLOCA s'est adressée au département, mais celui-ci n'a pas les moyens de contrôler la situation des Airbnb à Genève. Il faut avoir des personnes qui puissent aller sur place régulièrement voir les mouvements. En effet, la loi dit que les personnes peuvent louer leur logement durant 90 jours par année. C'est un véritable problème.

L'ASLOCA discute avec M. Hodgers pour voir comment résoudre cette question, mais le département répond qu'il n'a pas les moyens. M. Velasco signale que l'ASLOCA a dénoncé un immeuble complet de la vieille ville qui était en Airbnb. Le département a alors pris des mesures et a intimé le propriétaire à changer l'affectation ou à revenir à l'affectation initiale qui est du logement, mais il faut avoir des connaissances par des habitants du lieu où cela arrive et c'est très difficile.

Le député Vert note que l'on n'est pas sûr que des résidences secondaires soient inoccupées. Elles peuvent en effet être sous-louées ou être mises sur le marché pour des durées de moins de 90 jours, par exemple sur Airbnb.

M. Velasco estime que le département a davantage d'informations à ce sujet que l'ASLOCA.

Un député EAG a une question sur la valeur de rendement d'un immeuble locatif si on garde vacants des appartements et des locaux, par exemple parce qu'ils sont loués trop cher et qu'il n'y a pas de demande. Il aimerait savoir si ces loyers sont pris en considération dans la valeur de l'immeuble.

M. Velasco répond positivement.

Ce député EAG aimerait donc avoir l'avis de M. Velasco. Il prend l'exemple des arcades parce que beaucoup d'entre elles sont vides aujourd'hui. Au premier abord, on pourrait croire qu'elles ne sont pas mises en location parce que les propriétaires ne veulent pas que, à la faveur de la crise, il y ait une baisse générale des loyers des arcades.

C'était le raisonnement de ce député EAG. Toutefois, un député PRL a dit que c'est un des aspects des choses, mais que c'est surtout le fait que la valorisation de l'immeuble serait réduite si les loyers baissaient. Donc ce

député EAG aimerait avoir le sentiment de M. Velasco sur ce qui compte le plus.

M. Velasco fait remarquer que, si on veut acheter une usine, sa valeur sera donnée par les bénéficiaires qu'elle est capable de donner. Ensuite, on dit qu'elle rend 10 millions de francs et on regarde quel capital, vu le marché, peut rendre 10 millions de francs. Cela permet ainsi d'avoir la valeur de l'usine. Pour les immeubles, c'est la même chose.

Quand la personne va vendre l'immeuble, elle va dire que les loyers sont à tel prix et que, une fois loué entièrement, son rendement locatif est de tel montant. Après, on calcule quel est le capital qui peut rendre un tel rendement. Il y a d'autres aspects que le vendeur et l'acheteur peuvent mettre en place et négocier, mais c'est de cette manière que la valeur financière se calcule.

Par exemple, la personne qui a un immeuble à la rue du Rhône, elle va peut-être préférer garder son arcade vide durant un certain nombre parce qu'elle sait que la valeur locative de l'immeuble est de tel montant et que, si elle venait à vendre l'immeuble, elle le vendrait à tel montant. Par contre, si elle baisse ses loyers, la valeur locative va diminuer. Une autre possibilité est de ne pas baisser les loyers, mais de faire un rabais de 50% pendant par exemple 6 mois. C'est pour cela que, à Fribourg, ils offraient des loyers pendant 3 ou 6 mois, sans toucher au loyer en tant que tel, pour conserver la valeur immobilière.

Ce député EAG note que, finalement, quelqu'un qui est intéressé par la propriété immobilière pour spéculer est plutôt intéressé à garder des loyers élevés qui sont vacants plutôt que de les faire occuper parce qu'ils gardent une valeur pour la revente. Quelqu'un qui est intéressé surtout à faire rendre son bien, il va le louer un peu moins cher parce qu'il a besoin de cet argent comme revenu.

M. Velasco est d'accord. C'est une question d'opportunité. Une de ces personnes table sur le futur en disant que, tôt ou tard, elle va louer ces arcades et que, même si elle perd un peu maintenant, elle pourra se refaire plus tard. Il peut aussi y avoir le cas d'une personne qui est acculée et qui est obligée de vendre pour une raison ou une autre. Elle va alors essayer de mettre un état locatif un peu plus bas.

Peut-être que la personne ne veut pas vendre, mais veut avoir un rendement parce que celui-ci a baissé puisque la moitié de l'immeuble est inoccupée. Elle se dit alors qu'elle préfère baisser les loyers pour avoir un immeuble occupé et avoir des rentrées pour sortir de la situation où elle se trouve. En réalité, c'est du management financier.

Ce député EAG demande si, hormis le fonctionnement du marché, l'Etat a les moyens d'intervenir. Il prend l'hypothèse où un quart des arcades seraient vides. Il comprend qu'il n'y a aucun moyen pour l'Etat d'intervenir pour dire qu'il faut baisser les loyers pour répondre à la demande qui n'est plus capable de louer à ce prix.

M. Velasco répond que, si ce sont des arcades en main publique ou dans une fondation, l'Etat peut en principe décider que le loyer est fixé en fonction de l'amortissement du capital investi. Si dans le domaine privé, M. Velasco ne sait pas s'il y a la même disposition. En tout cas pour le logement, il y a une disposition qui est les loyers initiaux et les loyers abusifs. M. Velasco ne sait pas s'il y a les mêmes dispositions en matière de locaux commerciaux. Il croit que c'est le marché qui joue là-dessus. On a vu à Genève des rues où les loyers des arcades étaient bas. Tout d'un coup, des commerces ont fleuri, la situation du quartier s'est améliorée et on a commencé à augmenter les loyers.

Par exemple, les Rentes Genevoises, qui ont plusieurs locaux dans la région de Carouge, ont commencé à augmenter leurs loyers et des commerçants ont dû partir. Il sait aussi que des entités zurichoises sont en train d'acheter des immeubles dans cette zone parce qu'elles trouvent que le marché genevois est très intéressant.

Un député MCG note qu'il n'y a pas que des propriétaires de résidences secondaires à Genève, mais aussi des locataires de résidences secondaires. Il aimerait savoir si l'ASLOCA a des personnes qu'elle défend qui sont en résidences secondaires à Genève. Il souhaite également savoir s'ils ont eu vent de personnes qui ont un statut de locataire de résidences secondaires à Genève.

En effet, un certain nombre de personnes donnent un statut de résidences secondaires à leur appartement genevois qu'ils en soient propriétaires ou locataires.

M. Velasco signale que l'ASLOCA défend les locataires qu'ils soient riches ou pauvres. Ils n'entrent pas en matière sur des aspects tels que la religion, le parti politique ou la capacité financière.

Parfois, certains locataires n'ont pas les moyens d'aller en procédure et ils essayent alors de les aider. Par ailleurs, il est arrivé des cas d'expatriés venus à Genève qui avaient des loyers extrêmement élevés qui n'étaient pas « légaux ».

A un moment donné, ils se sont adressés à l'ASLOCA pour savoir si leurs loyers étaient trop élevés. Ils ont ainsi été défendus par l'ASLOCA et certains ont vu leur loyer diminuer. Quelqu'un qui serait propriétaire à Paris et qui serait locataire à Genève, il sera aussi défendu par l'ASLOCA. Cela étant,

quand deux locataires s'affrontent pour des questions de bruit, l'ASLOCA ne peut pas les défendre. Ils leur conseillent d'aller en médiation par exemple.

Un député S a une question sur l'article 76, alinéa 5, du projet de loi qui prévoit que l'impôt est doublé. S'il y avait un seuil de douleur plus haut, il demande si M. Velasco ne pense pas que ce projet de loi pourrait atteindre son but. Pour le propriétaire, cela deviendra alors suffisamment douloureux pour qu'il baisse quand même les prix, nonobstant la baisse de la valeur locative.

M. Velasco fait remarquer que l'ASLOCA n'a pas les moyens de faire une étude et de voir les classifications. Par exemple, il y a des propriétaires d'immeubles haut de gamme, mais il y a aussi des propriétaires de petits immeubles qui louent aussi leurs arcades et qui ont un rendement honnête.

Ces personnes peuvent dire qu'elles ne peuvent pas descendre en dessous sinon elles se trouvent à perte ou vont détériorer la valeur immobilière de leur bien. Elles peuvent alors préférer garder leur arcade vide durant un certain temps en espérant pouvoir la louer plus tard.

A partir de là, en doublant l'impôt, on va pénaliser davantage ces personnes. En effet, même en doublant son impôt, la personne pourrait se trouver dans la situation où elle n'arrive toujours pas à louer son arcade. C'est la raison pour laquelle M. Velasco a dit que l'ASLOCA adhère à l'objectif du projet de loi, mais que les dispositions peuvent avoir des effets pervers. Il faut donc que cela soit bien étudié par la commission. Elle doit demander au canton quelles sont les propriétaires d'immeubles parce qu'il y en a de tous types. Cela va des assurances à de petits propriétaires. Il y a toute la gamme de propriétaires et il faut voir quelles sont les conséquences pour les uns et pour les autres. En ce qui concerne les loyers des logements, il y a la LDTR qui est très explicite à ce sujet. Ces dispositions ont été utilisées, dans les années 90, lorsqu'il y avait des problèmes très graves.

M. Velasco estime que c'est un projet de loi important et qui peut donner des informations intéressantes à la commission.

Séance du 2 novembre 2021

Audition de l'OCLPF et de l'OU

M^{me} Marie-Hélène Koch directrice de la direction administrative et juridique de l'OCLPF, DT et M. André Kovacs, chef de service de l'observation du territoire de l'office de l'urbanisme, DT

M^{me} Koch signale, au préalable, que l'OCLPF est déjà intervenu sur un projet de loi qui n'était pas complètement identique, mais qui était semblable, à savoir le PL 12657 d'application de la loi fédérale sur les résidences

secondaires. Celui-ci visait à abaisser à 10% le plafond de 20% d'admissions des résidences secondaires dans les communes. Il a été déposé le 3 mars 2020 par des députés dont certains sont les mêmes que les signataires du PL 12656. Il a été traité par la commission du logement en une seule séance, le 7 novembre 2020, où l'entrée en matière a été refusée.

Les commissaires ont estimé que les résidences secondaires se concentrent davantage sur des villas de luxe que sur des logements accessibles et qu'il y a des problématiques aussi en matière d'atteinte à la garantie de la propriété.

Concernant le PL 12656, l'OCLPF n'a pas grand-chose à dire sur le fond puisque c'est une matière qui échappe à son domaine d'activité. Cela étant, en matière de locaux commerciaux vides et de leur transformation en logements, on sait que cette proposition a été faite à plusieurs reprises et qu'il y a des problématiques importantes dans les coûts engendrés par de telles transformations.

Par ailleurs, il y a des impossibilités liées à des normes de sécurité, de sécurité incendie ou de bruit qui font que les locaux commerciaux peuvent difficilement être transformés en logement.

Pour les logements vides en tant que tels, il y a deux types de logements vides, d'une part ceux vides dans le cadre de travaux exécutés par les propriétaires (ce sont des logements vacants) et les logements vides en tant que tels qui sont en infraction à la LDTR (quand ils sont signalés au département, ils sont poursuivis pour infraction à la LDTR avec une procédure d'instruction qui est menée).

M. Kovacs apporte un complément concernant les surfaces d'activité tertiaire vacantes qui seraient susceptibles d'être transformées en logement puisqu'une analyse a été faite en 2020 à ce sujet pour le compte du magistrat en charge du département. Il s'agissait de savoir si cela représentait un réservoir sérieux et activable pour faire du logement plutôt que de systématiquement faire des déclassements de zone villas et de zones agricoles. Pour cela, ils se sont appuyés sur des données de l'OCSTAT (celui-ci fait une enquête une fois par an auprès des régies).

Le département a obtenu un fichier détaillé à l'adresse de ces surfaces vacantes. Ainsi, il y avait environ 350 adresses en 2019 et un peu moins en 2021 pour environ 250 000 m² de surface d'activité tertiaire vacante en 2019 et environ 15% de moins en 2021. En 2020, l'OCSTAT a fait cette enquête, mais les retours des régies étaient tellement parcellaires qu'ils n'ont pas pu produire une analyse sérieuse.

Il faut également signaler que des contraintes s'appliquant aux logements ne s'appliquent pas aux activités. Il y a notamment la notion du bruit puisque

le nombre de décibels admissibles n'est pas le même pour du logement que pour de l'activité. Il y a aussi l'exposition aux risques majeurs, notamment le transport de matières dangereuses (par exemple le transport de chlore) ou les réservoirs pétroliers.

Il y a ainsi un certain nombre de surfaces d'activités qui sont admissibles pour de l'activité, mais pas pour du logement. Une fois qu'on a retiré ces adresses, on constate que cela représente environ 85 000 m² activables pour du logement. Cela représente ainsi un réservoir de 850 logements (sur la base d'environ 100 m² par logement, ce qui correspond à la taille moyenne d'un logement collectif à Genève), mais c'est très théorique puisqu'il faudrait tenir compte des éléments tels que l'habitabilité (il n'y a pas forcément les conduites d'eau nécessaires pour cloisonner ce qui est actuellement un open-space libre).

Il y a aussi la Lex Koller qui entre en matière. En effet, un propriétaire étranger peut détenir un bien immobilier en Suisse s'il est voué à de l'activité. Ce n'est pas le cas pour du logement, hormis pour un logement principal. Ainsi, un groupe étranger peut posséder des surfaces de bureaux, mais, pour les transformer en logements, il se heurterait à une loi fédérale. Tout cela fait que ce chiffre de 850 logements potentiels devrait encore être divisé par deux. Cela ne représente donc pas un réservoir suffisant pour stopper l'activité d'aménagement du territoire et que, en tout cas en matière de planification, on stoppe les déclassements de zone agricole et de zone villas dont on a besoin pour accueillir les futurs résidents du canton.

Un député PLR fait remarquer que le parlement a voté une loi, soumise à référendum, assouplissant quelque peu les modalités de transformation de locaux commerciaux en logements. On pense notamment aux cabinets de médecin ou d'avocats. Il demande si un bilan a été fait à ce sujet.

M. Kovacs n'a pas d'éléments de réponse à ce sujet. L'OU ne suit pas forcément ces effets de transformation. Il fait essentiellement de la planification territoriale.

M^{me} Koch peut donner des éléments de réponse, mais qui ne sont pas chiffrés. Les cabinets de médecins, d'avocats ou d'activités qui sont dans des locaux destinés à du logement, soit ont fait l'objet d'une demande de dérogation obtenue pour un changement d'activité conformément à la LDTR, soit sont en infraction. Il faut savoir que le département n'a pas les ressources qui lui permettent d'aller faire des tours dans la ville pour savoir ce qu'il en est. Par contre, quand des cas sont dénoncés, une instruction est faite et le propriétaire est interpellé pour savoir si un changement d'affectation a été demandé ou non. Ensuite, l'instruction suit son cours, sachant qu'il y a plusieurs possibilités en matière de LDTR si des infractions sont constatées.

Ce député PLR comprend que les auditionnés ne peuvent pas donner de réponse sur l'effet de cette loi.

M^{me} Koch n'a effectivement pas de réponse à donner, mais elle pense que cela visait plutôt les locaux commerciaux de façon globale dans les nouveaux immeubles et qui sont actuellement vides. Pour l'instant, ils n'ont pas vu grand-chose, mais M^{me} Koch peut regarder s'il est possible de transmettre des données chiffrées à la commission fiscale. En tout cas, l'effet d'appel d'air attendu par le fait de déposer cette loi n'a pas eu lieu parce que les travaux de transformation sont à la charge du propriétaire et qu'ils sont souvent importants. De plus, ceux-ci sont souvent confrontés à des difficultés techniques qui font qu'ils ne se lancent pas volontiers dans la transformation de locaux commerciaux en logement.

Ce député PLR note que c'est d'autant plus vrai qu'on ne peut pas répercuter cela sur le prix à cause de la LDTR.

Le président demande si le député PLR souhaite que le DT transmette des compléments d'information à ce sujet à la commission fiscale.

Ce dernier estime qu'il n'est pas nécessaire de transmettre davantage d'informations à ce sujet à la commission fiscale.

Un député S aimerait savoir quels sont les chiffres les plus récents sur le nombre de logements non occupés dans le canton et sur le nombre de m² de bureaux vacants.

M. Kovacs ne sait pas quels sont ces chiffres pour le logement. Il peut toutefois dire que, pour les activités, ce sont 213 000 m² de la surface brute de plancher (SBP) pour de l'activité tertiaire (bureaux et surfaces commerciales, sans prise en compte des m² de surfaces industrielles).

Ce député S demande s'il y a des chiffres sur les résidences secondaires.

M^{me} Koch répond qu'il faut les obtenir auprès des communes qui doivent normalement tenir un registre.

Le député S relève que le projet de loi va au-delà de la conversion des bureaux en logements. Sa vertu principale est de dire qu'il y a des locaux et des logements vides et que l'on continue à construire surtout de nouveaux bureaux et à excaver massivement le sol avec des problèmes de stockage. C'est ainsi toute une activité nuisible sur certains plans. Il demande si l'idée de taxer un peu plus fort ceux qui ont des bureaux laissés vacants ne pourrait pas avoir un effet vertueux, soit en permettant d'avoir des bureaux un peu moins chers, soit en construisant un peu moins. Cela pourrait également avoir des vertus écologiques et sociales appréciables.

M^{me} Koch indique que le DT n'est pas le département qui étudie l'effet des lois fiscales. Ils laissent le département en charge de ces questions se prononcer.

M. Kovacs ajoute que le fait qu'il y ait une sur-vacance par endroit est une évidence. Il y a des morceaux de territoire où il y a une surabondance de locaux commerciaux et de bureaux vacants. Le fait de pouvoir disposer des données de l'OCSTAT, année après année, permet maintenant de voir qu'il y a des vacances récurrentes à certains endroits. M. Kovacs ne sait pas si c'est le fait de les taxer qui sera incitatif ou si c'est à l'Etat, en tant que planificateur, de tenir compte de cette sur-vacance.

On peut ainsi se demander s'il vaut la peine de planifier encore des surfaces d'activités et des bureaux à des endroits où cela ne se loue visiblement guère ou bien où cela ne se vend pas très bien. En tout cas, M. Kovacs n'entre pas en matière pour savoir si c'est par la taxation qu'il faut le faire.

Le député S demande s'il y aurait une vertu, selon les auditionnés, d'avoir un chiffreage cantonal sur le nombre de ces résidences secondaires plutôt que de devoir faire le tour des communes.

M^{me} Koch pense que, si on fait le tour des communes, on obtient le chiffre cantonal en faisant l'addition. Ce sont les communes qui sont responsables de veiller à ce que ce taux de 20% de résidence secondaire soit respecté. Elles sont aussi plus proches du terrain.

Il aimerait savoir comment il se fait que personne ne collecte ces informations sur les résidences secondaires et les publie. Il demande qui aurait la charge de le faire le cas échéant.

M^{me} Koch estime que c'est peut-être l'ACG. Il faut peut-être les approcher sur cette question.

Le président comprend que personne ne dispose des chiffres agrégés des communes au niveau du canton.

M^{me} Koch pense que l'OCSTAT a peut-être ces chiffres.

Un député Vert demande si la possibilité de transformations de bureaux en autres types d'activités a également été étudiée. Il pense par exemple à la création de salles de répétition pour la musique puisqu'il a été dit qu'il en manquait dans le cadre de la votation sur la Cité de la musique.

M. Kovacs signale que cela n'a pas été étudié à l'OU. L'étude portait vraiment sur la transformation en logements. Dans les cas évoqués par le député Vert, cela serait alors d'autres types de normes qui s'appliqueraient. Il faut savoir que ces surfaces vacantes sont très hétéroclites. Cela va du « placard à balais » de 12 m² à des surfaces de 12 000 m². C'est très variable. Pour une

salle de concert, il faut certainement une surface minimale et respecter un certain nombre de normes.

Ce député Vert précise qu'il n'a pas dit que c'était une bonne idée.

Il comprend qu'on ne connaît pas la typologie des résidences secondaires, notamment s'il s'agit plutôt de villas ou d'appartements.

M^{me} Koch et M. Kovacs répondent négativement.

Le président relève que le mécanisme de ce projet de loi est de faire que les locaux soient le moins vides et vacants possible et le moins de temps possible. Cela pose donc la question de la stratégie de planification de l'Etat. Si on prend le PAV ou d'autres stratégies de planification, aujourd'hui, il y a toujours des surfaces commerciales prévues, ce qui étonne le président par rapport aux besoins de logements actuels à Genève. Il demande si les auditionnés peuvent en dire davantage sur l'état des réflexions.

Cela fait des années que cela dure et qu'on sait que des centaines de milliers de m² sont disponibles. Certes, il y a des « placards à balais », de vieux bureaux mal situés, etc., mais on a aussi l'impression que, dans tout ce qui a été déclassé ces derniers temps, il y a un nombre important de surfaces de bureaux alors que c'est plutôt de logements dont on aurait besoin à Genève.

M. Kovacs indique que la planification territoriale s'occupe de planifier le territoire et, donc du logement et des activités. En faisant une rétrospective, on commence à se rendre compte qu'il y a des endroits qui sont de manière récurrente avec de la sur-vacance. C'est un début de réflexion. Il faut savoir que, quand on fait de la planification localisée, on essaye très souvent de faire de la mixité entre de l'emploi et du logement pour éviter de faire des sortes de ghettos uniquement avec du logement. Au début des années 2000, on faisait beaucoup de PLQ exclusivement avec du logement. Les habitants actuels se plaignent qu'il n'y a pas d'activités et que ce sont vraiment des cités-dortoirs avec plus ou moins de qualité. Dans cette activité, il y a quand même cette idée de la qualité qui émane de la mixité ou du bon ratio entre emplois et logements. Ainsi, souvent, quand on fait de la planification, on prévoit quand même de l'activité, ne serait-ce que du commerce de proximité pour éviter aux gens de devoir prendre leur voiture, etc.

De plus, quand on fait de la planification, cela procure des droits à bâtir aux propriétaires fonciers, or on ne peut pas systématiquement les utiliser pour faire du logement. En effet, des normes ne permettent pas la construction de logements bien qu'il y ait des droits à bâtir. Parfois, dans une planification de détails, on prévoit de l'activité pour utiliser des droits à bâtir et, très souvent, là où les normes interdisent de planifier du logement, on prévoit de l'activité. Cela fait une sorte de couverture contre les risques pour permettre de construire

du logement derrière. Fatalement, quand on prévoit du logement, très souvent, en tout cas en ville, on prévoit de l'activité en même temps. C'est un mécanisme un peu automatique, mais il faut mieux intégrer, dans les réflexions, le fait qu'il y a des endroits où la surabondance de locaux vides devrait leur faire réfléchir sur l'opportunité de développer des activités supplémentaires, ce qui rend encore plus difficile de louer les anciens locaux puisque l'on vient à chaque fois avec une offre nouvelle. C'est un peu le problème de la façade sud de l'aéroport où il y a énormément de locaux vides et où chaque projet sortant de terre vient amener des nouveaux potentiels. Après, ce sont aussi des promoteurs privés qui font l'exercice et qui amènent, soit des capacités hôtelières qui sont considérées comme des surfaces d'activité tertiaire, soit des bureaux ou autres.

M. Kovacs estime que c'est une réflexion qu'il faut mener en tout cas dans les zones où cette vacance est récurrente.

Le président note, par rapport à la transformation des bureaux en logements classiques, que, sur un certain nombre de logements commerciaux, à Genève, on ne connaît pas de transformation en loft ou autres types d'habitations un peu particuliers. Il demande si cela n'existe pas à Genève.

M. Kovacs a constaté, en se promenant en tant que citoyen, qu'il y a de telles transformations le long des voies ferrées vers les Charmilles. Il y a aussi la piste de transformer certains locaux en logements étudiants pour lesquels les exigences seraient différentes.

M^{me} Koch ajoute que, pour tout ce qui est logements étudiants ou pour des associations qui cherchent de l'hébergement temporaire, ce sont déjà des exercices qui sont faits quand il y a des logements laissés vides parce qu'il y a un projet de transformation de l'immeuble. Les propriétaires sont alors encouragés, dans le temps de la réflexion du projet et jusqu'à ce que les choses se mettent en place, à louer à des associations qui hébergent des étudiants ou d'autres types de personnes. Concernant la transformation en tant que telle des bureaux en logements, cela implique souvent des frais très élevés qui se heurtent à des complications législatives en matière de logements qui n'ont pas les mêmes règles que les bureaux et les propriétaires hésitent parfois à se lancer dans des travaux extrêmement lourds et qui sont rendus plus difficiles financièrement par des charges complémentaires.

Le président a lu que le canton de Vaud, qui manque de locaux notamment pour l'enseignement, a récupéré des logements commerciaux laissés vacants, par exemple des locaux d'écoles privées. Il aimerait savoir si cet exercice se fait à Genève.

M. Kovacs a lu cet article qu'il a trouvé intéressant. A Genève, c'est plutôt la piste des containers qui est privilégiée, mais il faut, le cas échéant, poser la question au DIP.

Le président pense que le DIP doit collaborer avec le DT dans un tel cas.

M. Kovacs pense que, si le DIP partait dans cette direction, il contacterait le DT pour qu'il identifie les périmètres susceptibles d'être transformés. L'OU est l'utilisateur avancé des données fournies par l'OCSTAT. Il n'est pas propriétaire de ces données. Simplement, il a la capacité de les poser sur une carte et d'intersecter ces adresses avec, soit des contraintes, soit des opportunités. Cela étant, si le DIP allait dans cette direction et qu'il leur en faisait la demande, ils seraient en capacité de le faire.

Le président comprend que, à la connaissance des auditionnés, il n'y a pas un groupe de travail interdépartemental qui recherche des possibilités dans ce sens.

M. Kovacs répond qu'il n'y en a pas à sa connaissance.

Un député Vert demande si une résidence secondaire qui ne serait jamais occupée serait dans une situation illégale.

M^{me} Koch signale qu'un logement soumis à la LDTR est en situation d'infraction dans un tel cas.

Ce député Vert comprend que quelqu'un qui achèterait un logement qu'il n'occuperait jamais serait dans une situation illégale.

M^{me} Koch estime qu'il faudrait connaître le cas particulier.

Le même député comprend que ce n'est pas évident à vérifier.

M^{me} Koch explique que c'est la raison pour laquelle ils interviennent sur dénonciation.

Séance du 7 juin 2022

Le président rappelle que la commission a procédé aux auditions de la CGI, de l'ASLOCA, de l'office du logement et du DT, il y a quelques mois, sur le PL 12656.

M^{me} Fontanet relève que ce projet de loi introduit deux éléments, d'une part, un doublement de l'IIC pour les logements, les locaux commerciaux et les locaux industriels vacants depuis plus de deux ans consécutifs, sauf les cas de travaux qui sont soumis à autorisation et, d'autre part, un doublement de l'IIC pour les logements utilisés comme résidence secondaire. Dans ce dernier cas, la part de l'impôt doublée est due par l'occupant (propriétaire, locataire, emprunteur ou usager). Ce qui dérange les auteurs du projet de loi, ce sont les

environ 20 000 résidences secondaires vides en Ville de Genève. Pour eux, il s'agirait de fausses résidences secondaires. Le projet de loi a aussi pour but de lutter contre les locaux vides.

S'agissant du doublement de l'IIC pour les logements, locaux commerciaux et locaux industriels vacants depuis plus de deux ans consécutifs, le taux de logements vacants à Genève est notoirement faible. Il y a effectivement une pénurie. Par conséquent, on peut rejoindre l'idée que les logements vides ne devraient l'être que pour cause de travaux et pas pour d'autres motifs. Cela étant, le DF estime que ce projet de loi ne constitue pas la bonne réponse à cette situation, notamment pour les logements vides. Le DT a indiqué aux commissaires que les logements vides sont infractions avec la LDTR sauf s'ils sont vides pour cause de travaux.

Le DT a également rappelé qu'il existe un dispositif légal contraignant et qu'il suffit d'améliorer sa mise en œuvre. Quant à l'AFC, elle relève que le dispositif proposé par le projet de loi pose des problèmes d'application. Il s'agit tout d'abord de savoir comment l'AFC va faire pour s'assurer d'un suivi temporel de tous les logements et locaux vacants. Ensuite, l'AFC n'a aucune information sur les travaux soumis à autorisation ou non. Elle devrait donc s'adresser chaque année au DT pour recueillir ces informations et prévoir une base de données pour un suivi temporel.

Par ailleurs, si l'immeuble est partiellement vide, il faudrait encore faire un calcul au prorata pour comprendre les conséquences des développements et de la situation. Pour permettre une taxation différenciée, cela nécessiterait aussi de nombreux développements informatiques.

Le DF est vraiment convaincu que, avant de commencer à introduire des impôts supplémentaires, il faut améliorer les dispositifs existants. Cette volonté de passer à chaque fois par la taxation n'est pas la bonne solution pour traiter une question en lien avec des bases légales et des règlements déjà existants.

Concernant le doublement de l'impôt immobilier complémentaire pour les logements utilisés comme résidence secondaire et sur la question des fausses résidences secondaires, il faut savoir que, dans le cadre des procédures de taxation, l'AFC procède déjà à des analyses quand il y a des indices de fausses résidences secondaires (par exemple la présence d'une activité lucrative dans le canton alors que le domicile fiscal est situé dans un canton éloigné qui présente une fiscalité plus avantageuse). L'AFC dispose ainsi d'une cellule d'expertise spécifique pour ces questions de fausse domiciliation. A cet égard, le PL 12656 n'apporterait donc rien de plus.

Concernant les vraies résidences secondaires, les propriétaires concernées disposent de suffisamment de moyens pour les financer. Pour la plupart de ces propriétaires, ce n'est pas la question du doublement potentiel de l'IIC qui les inciterait à mettre ces biens en location. Cela n'aurait donc pas pour effet d'augmenter le nombre de biens mis en location. M^{me} Fontanet rappelle que ces vraies résidences secondaires font déjà l'objet d'une taxation dans le canton de Genève et, à un moment donné, tout le monde a le droit d'être propriétaire d'une résidence secondaire. Respectivement, il y aurait aussi une atteinte aux préceptes de la Constitution qui autorise tout un chacun à être propriétaire et à payer des impôts. M^{me} Fontanet pense qu'il faut être attentif à ces éléments.

Dans le cadre de ces résidences secondaires, il peut d'ailleurs y avoir des propriétaires soumis à l'article 78 LCP et ils peuvent parfois bénéficier d'exonérations liées au fait que leur immeuble respecte un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique.

Concernant le prélèvement de la part de l'impôt doublé auprès de l'occupant, il faut dire que cela posera des problèmes d'application importants. Selon la compréhension que le DF a de ce projet de loi, cela impliquerait que l'AFC vérifie, pour tous les logements loués, si le locataire utilise l'immeuble en tant que résidence secondaire ou principale et, s'il est utilisé à titre de résidence secondaire, il faudra enregistrer cette personne dans des bases de données particulières, notamment pour les questions liées à la perception de l'IIC. L'AFC aura des difficultés à retrouver le contribuable locataire domicilié à l'étranger pour l'enrôlement.

La problématique est la mise sur le marché de logements, mais il ne faut pas confondre les fausses résidences secondaires pour lesquelles il y a déjà quelque chose qui se fait avec une recherche d'identification et les vraies résidences secondaires pour lesquelles on n'a pas le droit de contraindre les propriétaires à les mettre sur le marché. Par ailleurs, le fait d'augmenter leurs impôts ne va souvent pas avoir l'effet escompté.

Pour l'ensemble de ces motifs, notamment les problématiques liées à la mise en œuvre, le DF n'est pas favorable à ce projet de loi. D'ailleurs, le Conseil d'Etat l'a également indiqué dans le cadre des auditions étant donné que, comme l'a signalé le DT, il existe d'autres mécanismes.

Un député UDC demande si le département a des chiffres sur les contrôles relatifs aux résidences secondaires.

M^{me} Fontanet répond que les auditionnés n'ont pas ces chiffres, mais c'est quelque chose qui est fait par l'AFC. Parfois, il y a aussi pu y avoir des dénonciations et c'est traité par le département. Parfois, on est surpris parce que, sans que cela ne soit une résidence principale, on peut passer un certain

nombre de jours dans le canton Genève. Ainsi, même en travaillant dans le canton et en ayant soi-disant une résidence principale dans un autre canton plus favorable fiscalement, une personne passe moins de temps que ces délais. C'est donc assez sensible à traiter.

Après, il faut aussi s'entendre avec l'administration cantonale de l'autre canton concerné. Pour certains contribuables, cela peut en effet avoir des effets immenses en termes d'impôts et de conséquences pour les deux cantons concernés. Il y a ainsi certaines procédures en cours quand on conteste finalement la notion de logement principal, mais le département n'a pas de chiffres à donner aux commissaires à cet égard.

Ce député UDC voulait précisément savoir s'il y a beaucoup de procédures ouvertes.

M^{me} Fontanet indique qu'on lui parle des procédures les plus importantes et elle a par exemple le souvenir d'une très grosse procédure qui est complètement contestée par le ou les contribuables et par l'autre canton concerné. Le canton de Genève ne reste donc pas inactif.

Un député S demande s'il y aurait des chiffres plus précis sur ces fausses domiciliations.

M^{me} Fontanet va voir s'il est possible de donner des informations plus précises à la commission fiscale. Il y a parfois aussi la question des plaques d'immatriculation, mais qui ne concerne pas uniquement le DF.

Ce député S estime que cela pose la question du contrôle (c'est à la charge de l'AFC de faire ces enquêtes) et de la sanction. S'agissant d'une fraude fiscale, il aimerait savoir quelle est la sanction appliquée dans le cas où quelqu'un se domicilie faussement ailleurs alors qu'il réside dans le canton de Genève.

M. Bopp signale qu'il est difficile de donner des chiffres. En effet, quand on procède à la taxation, on étudie le dossier sous différents angles. Dans le cadre de la taxation, si l'AFC détecte un problème avec la domiciliation, elle va prendre contact avec l'autre canton concerné. Par ailleurs, il peut aussi y avoir des cas avec un contrôle fiscal. C'est alors une procédure qui se déroule sur les années passées où l'on va remonter jusqu'à dix ans en arrière. Il peut ainsi y avoir des situations où la personne ne s'est vraiment pas déclarée comme imposable dans le canton de Genève avec des indices qui apparaissent. Donc, sur dix ans, il n'a pas payé l'impôt sur le canton de Genève. On engage alors une procédure en soustraction d'impôts qui peut déboucher sur une amende. Cela dépend toutefois énormément des particularités de chaque dossier. M. Bopp ne sait pas comment l'administration pourra retrouver des chiffres parce que cela dépend à chaque fois des particularités du dossier.

Le député S note que l'exposé des motifs parle de plus de 19 931 logements qui seraient des résidences secondaires en Ville de Genève, ce qui semble énorme. Il aimerait savoir si on a des précisions sur leurs propriétaires, si ce ne sont que des personnes physiques, s'il y a autant de propriétaires que de résidences secondaires et si ce sont plutôt des possessions multiples (entreprises ou personnes morales).

M. Bopp fait remarquer, concernant les résidences secondaires, que cette question a été posée au DT lors de son audition par la commission fiscale. Celui-ci a répondu qu'il n'avait pas de chiffres sur les résidences secondaires et qu'il fallait les obtenir auprès des communes qui doivent tenir un registre. Le critère de résidence secondaire ou de résidence principale n'est pas un critère enregistré par l'AFC pour la taxation des contribuables. Elle regarde où ils ont leur domicile. Elle ne peut donc pas confirmer ou infirmer ce chiffre. Il faudrait voir le cas échéant avec les communes.

Ce même député S note que, dans le pays de la statistique et de la quantification, c'est une information dont le canton ne dispose pas, mais qu'il faudrait aller chercher auprès des 45 communes. Il demande si ce n'est pas étonnant.

M. Bopp indique que l'AFC s'occupe de la taxation et que cette information n'est pas relevante pour cela. Cela étant, le DF peut interroger l'OCSTAT pour savoir s'il a une base de données avec le nombre de résidences secondaires dans le canton.

Le député S signale que cela serait très aimable de poser la question à l'OCSTAT.

Un député MCG demande de quelle manière sont gérées les personnes qui ont un domicile au-delà du canton de Vaud, par exemple dans le canton du Valais, qui travaillent à Genève et qui passent normalement le plus grand de leur temps à Genève puisqu'on imagine mal ces gens faire une heure et demie de route chaque matin et chaque soir du lundi au vendredi. Si la situation n'est pas en règle, c'est une sorte d'évasion fiscale. Le député MCG aimerait également savoir comment ces situations sont gérées notamment dans le domaine des fonctionnaires vu que l'Etat doit avoir accès aux fiches de salaire. Il demande si une sensibilisation est faite auprès de la fonction publique sur les problématiques de ces pseudo-résidences officielles dans le canton du Valais alors que les gens passent la majorité de leur temps à Genève.

M^{me} Fontanet fait savoir que le premier élément qui attire leur attention, c'est quand on voit qu'une personne a une activité salariale dans le canton et qu'elle se dit domiciliée dans un canton plus favorable fiscalement. Ils contactent alors le canton concerné et ont des discussions avec les personnes.

Pour avoir reçu quelques courriers à cet égard, M^{me} Fontanet peut dire que ces personnes se prévalent de ne pas travailler à temps complet et d'avoir la possibilité de travailler quatre jours à Genève et de passer le reste du temps en Valais, notamment les congés et les vacances. Il faut alors procéder à des calculs fins par rapport à ces situations et s'entretenir avec les cantons concernés, mais c'est quelque chose qui est fait. Il est toutefois vrai que certaines personnes, parfois des fonctionnaires, sont clairement domiciliées en Valais. Certains sont domiciliés à Genève et d'autres indiquent avoir leur résidence principale en Valais et y sont véritablement domiciliés. Ce que l'on essaye d'identifier, c'est quelqu'un qui dit par exemple être domicilié en Valais alors qu'il ne l'est pas du tout.

Le président demande si la commission souhaite effectuer d'autres auditions ou passer déjà au vote.

Un député Vert propose d'attendre les chiffres promis par le département avant de poursuivre les travaux. Il serait bien d'avoir un état de situation des résidences secondaires à Genève.

Le président mettra donc ce projet de loi à l'ordre du jour lors d'une prochaine séance.

Séance du 28 juin 2022

Discussion interne

Le président rappelle qu'un certain nombre de questions avaient été posées au département. La commission a ainsi reçu une note avec des éléments chiffrés sur le nombre de contrôles effectués par l'AFC et sur les bases statistiques sur le nombre de résidences secondaires dans le canton par commune ainsi qu'un tableau de l'OCSTAT sur les résidences secondaires dans le canton. Le président remercie le département pour ces informations.

Un député S remercie le département pour les données qu'il a transmises sur les résidences secondaires. Il est intéressant de voir que, dans certaines communes souvent relativement petites et riches, on a quand même un taux de 20% de résidences secondaires. Quand on a un taux de 20% de résidences secondaires dans ce genre de communes, ce député S pense qu'il vaudrait la peine de faire un certain nombre de contrôles pour s'assurer que ces gens ne vivent pas à l'année dans leur résidence secondaire, avec notamment des enfants inscrits à l'école genevoise. Il s'agit de s'assurer qu'il n'y ait pas de tricherie par rapport à une optimisation fiscale qui n'est plus une optimisation fiscale légale si on vit à 100% dans sa résidence secondaire.

Le président relève qu'une partie de la réponse se trouve au point 2 de la note transmise par le département.

Un député PDC annonce que le groupe PDC ne votera pas l'entrée en matière sur ce projet de loi. Par rapport au point que vient d'évoquer du député S, il pense que l'administration fiscale cantonale dispose d'un dispositif adéquat. Si des personnes sont faussement déclarées dans d'autres pays ou même dans d'autres cantons alors que leur centre de vie, et donc leur domicile effectif, est à Genève, ils doivent être imposés dans le canton et des rappels d'impôts doivent avoir lieu le cas échéant. On n'a pas besoin d'avoir un autre dispositif légal par rapport à ce qui existe déjà.

Pour une question de principe, le groupe PDC est contre toute hausse d'impôt. Il s'oppose donc à ce projet de loi. Par ailleurs, celui-ci a d'autres inconvénients notables, à commencer par son inapplicabilité, sauf à engager une armée de fonctionnaires. En effet, sinon, qui va s'assurer que le logement est occupé ou non ou que, s'il est vacant, il n'est pas en travaux. Il y a ainsi une impossibilité manifeste d'appliquer un tel projet de loi. Il faut également savoir qu'il existe des résidences secondaires à Genève comme il en existe dans d'autres cantons. On est toutefois en dessous du seuil de 20% et la moyenne genevoise n'est pas différente, voire est inférieure à celle d'autres cantons suisses.

Ce député PDC fait également remarquer que la commission fiscale a récemment voté la réforme de l'imposition immobilière qui prévoit une diminution de l'IIC pour les personnes occupant leur logement et c'est une incitation qui devrait suffire. Pour toutes ces raisons, le groupe PDC votera contre l'entrée en matière sur ce projet de loi.

Un député MCG fait savoir que le groupe MCG ne votera pas l'entrée en matière. Tout d'abord, cela reviendrait à voter une loi qui ne peut pas être appliquée. Aujourd'hui, il existe déjà les bases légales nécessaires pour permettre des poursuites. Le souci est que cela manque de fonctionnaires qui pourraient faire ce type de travail de chasse aux tricheurs, mais ce projet de loi ne réglera pas le problème. Le groupe MCG n'entrera donc pas en matière, mais il invite le département à faire la chasse à toutes ces personnes qui profitent du système, qui se disent être domiciliées dans un autre canton pour payer moins d'impôts et qui sont concrètement domiciliées dans le canton de Genève dont ils utilisent les services et les infrastructures. Ce député MCG estime que le département et le Conseil d'Etat sont équipés sur le plan législatif pour poursuivre ces personnes.

Un député EAG pense que ce projet de loi a sa raison d'être en raison du taux de vacance extrêmement faible à Genève, du fait que le nombre de

logements potentiels laissés vacants plus de deux ans est un obstacle à améliorer la fluidité de l'offre et que le nombre de résidences secondaires, par définition inoccupées la plupart du temps, est assez important et est même très important dans certaines communes. Il plaide donc pour voter en faveur de l'entrée en matière.

Un député UDC indique que le groupe UDC n'entrera pas en matière. D'abord, ce projet de loi est parfaitement inapplicable. Il y a également tout un problème autour des normes sur les droits à bâtir, des frais élevés, des complications administratives, etc. Il rappelle que, au niveau des transformations possibles des locaux commerciaux ou industriels, il suffirait d'adopter le projet de loi de M. Ronald Zacharias pour faire des logements. Dès lors, il faudrait peut-être davantage de motivation générale pour qu'on ait moins de locaux vacants et plus de logements. Pour toutes ces raisons, le groupe UDC refusera l'entrée en matière.

Un député S signale que le groupe socialiste soutient le principe de ce projet de loi sur le fait qu'il y a trop de logements vides et une difficulté d'accès aux logements. Il y a ainsi une impulsion qui pourrait être donnée par ce projet de loi pour changer la situation. Le groupe socialiste est donc plutôt en sympathie sur le principe. Au niveau de la réalisation et sur l'application, il voit aussi les écueils. Sur le principe, il y a des communes où l'on peut s'interroger sur ce haut pourcentage de résidences secondaires et ce député S rejoint la demande qui a été faite au département de vérifier ces situations. Il fait remarquer que le groupe socialiste voit ce projet de loi comme un incitatif pour que les personnes qui n'utilisent pas leur résidence secondaire ou qui la laisse vide puissent les louer et les mettre à disposition de personnes ou de familles qui n'ont pas de possibilités de possibilités d'accès aux logements. C'est quelque chose qui semble plutôt intéressant sous l'angle social et de l'optimisation des espaces qui peuvent être mis à disposition des familles.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12656 :

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Oui : | 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve) |
| Non : | 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG) |
| Abstentions : | 1 (1 Ve) |

L'entrée en matière est refusée.

Mesdames et Messieurs les députés,

Au nom de la majorité de la commission fiscale, je vous invite à voter non, donc à rejeter ce texte qui va dans le mauvais sens voulu.

Date de dépôt : 15 août 2022

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de Jean Batou

La crise du logement dure depuis longtemps à Genève, en dépit de la construction de nouvelles constructions, si bien qu'une partie croissante de la population active de notre canton est astreinte à se loger dans le canton de Vaud et en France voisine.

Ce déséquilibre croissant entre logements et emplois suscite des temps de transport toujours croissants pour les personnes directement concernées, des embouteillages pour tous les usagers de la route, mais aussi un accroissement insupportable du bruit et de la pollution pour l'ensemble la population.

Il ne suffit donc pas de construire pour répondre à la demande, encore faudrait-il que les bâtiments existants répondent aux besoins prépondérants de la population. C'est pourquoi notre ancien collègue Pierre Bayenet a déposé ce projet de loi visant à diminuer le nombre des logements et locaux commerciaux vides, ainsi que des résidences secondaires dans notre canton.

Des objections de pure forme peuvent être faites à ce texte, dont les buts sont en revanche tout à fait clairs. En refusant d'entrer en matière sur ce projet de loi, la majorité de la commission fiscale a refusé d'y apporter d'éventuels amendements. Notre groupe a renoncé à vous en présenter ici en plénière, parce qu'en réalité, ce n'est pas la forme de ce projet de loi, mais ses objectifs fondamentaux, que la majorité de droite de la commission fiscale et de ce Grand Conseil, MCG compris, refuse de soutenir. Pourquoi ? Parce qu'elle est au chevet des gros propriétaires et refuse de défendre les intérêts des locataires de ce canton.

Quels sont en effet les objectifs visés par ce projet de loi ?

1. Doubler l'impôt immobilier complémentaire sur les résidences secondaires afin d'inciter une partie au moins de leurs propriétaires à les mettre en location – ou de leurs locataires à y renoncer – pour qu'elles soient remises sur le marché.

A cela, il nous a été répondu qu'une grande partie des propriétaires ou des locataires de ces résidences secondaires avaient largement les moyens de payer

plus d'impôts et que cela ne contribuerait donc aucunement à détendre le marché du logement.

Tiens donc ! En général, lorsqu'il est question de taxer un peu plus les résidents très fortunés, on nous objecte qu'ils vont fuir « l'enfer fiscal genevois ». Or, cette fois-ci, on nous explique qu'aucun de ces heureux propriétaires ou locataires de résidence secondaire, ne serait disposé à y renoncer pour des raisons fiscales. Cherchez l'erreur !

Les locataires qui nous écoutent et qui ont de la peine à trouver un logement, seront sans doute heureux d'apprendre qu'il y a aujourd'hui 36 530 résidences secondaires répertoriées dans le canton, dont 20 469 en Ville de Genève, 1 771 à Lancy, 1 706 à Vernier, 1 641 à Carouge et 1 213 à Meyrin (cf. tableau joint).

Les locataires qui nous écoutent et qui ont de la peine à trouver un logement, seront sans doute aussi heureux d'apprendre qu'en Ville de Genève, près de 2 appartements sur 10 sont en réalité des résidences secondaires. Il s'agit là du taux maximum autorisé en Suisse, dans l'une des communes qui souffre pourtant de l'une des plus graves crises du logement.

De surcroît, une note de l'Administration fiscale cantonale a informé notre commission que la statistique des résidences secondaires par commune avait été établie par la Confédération sur la base de données cantonales relatives aux bâtiments, aux logements et aux habitants, qui ne sont pas parfaitement consolidées. Il s'agit donc de chiffres approximatifs.

Enfin, selon le message du Conseil fédéral sur la Loi fédérale sur les résidences secondaires, il est juridiquement tout à fait possible d'introduire une taxe ou un impôt cantonal sur les résidences secondaires.

2. Doubler l'impôt immobilier complémentaire des logements (qui ne sont pas au bénéfice d'une autorisation de travaux), mais aussi des locaux commerciaux vacants depuis plus de deux ans.

Le but vise ici surtout à pousser les propriétaires à remettre en location des logements et des locaux commerciaux qu'ils laissent délibérément vides, sans pour autant que des travaux n'aient été prévus à court terme et dûment autorisés.

Pour ce qui est des logements, ces propriétaires sont en infraction avec la LDTR et Ensemble à Gauche est favorable à l'application rigoureuse de ses articles 26 à 38, c'est-à-dire à l'expropriation temporaire de l'usage des appartements ainsi laissés vides. Pour autant, le doublement de l'impôt immobilier complémentaire se justifie aussi pour la période où le bien en

question a été effectivement laissé délibérément vide avant de faire éventuellement l'objet d'une mesure d'expropriation temporaire d'usage.

Pour ce qui est des locaux commerciaux, aucune disposition du type de la LDTR n'est prévue. On assiste ainsi aujourd'hui à une politique délibérée de maintien de ces surfaces vides, et ceci pour deux raisons. D'abord, les propriétaires préfèrent ne pas louer leurs locaux afin de maintenir arbitrairement des loyers excessifs dans l'espoir d'une reprise prochaine de la demande. Ensuite, ils refusent d'adapter leurs prix au marché parce que l'état locatif de leur bien détermine directement sa valeur. C'est pour ces deux raisons que de nombreuses arcades sont vides, ce que chacun peut constater dans nos rues. Il paraît donc parfaitement légitime de doubler l'impôt immobilier complémentaire de ces surfaces commerciales laissées vides.

Il est impossible de dire combien de surfaces commerciales et d'appartements pourraient être remis en location si notre Grand Conseil adoptait le présent projet de loi, sans doute quelques milliers. Dans tous les cas, il s'agirait d'un signal politique plus que bienvenu en faveur des locataires et des petits commerçants et artisans. C'est pourquoi le groupe Ensemble à Gauche (EAG) vous appelle, Mesdames les députées, Messieurs les députés, à accepter le PL 12656 pour un doublement de l'impôt immobilier complémentaire sur les logements et locaux commerciaux vides et sur les résidences secondaires.

ANNEXE

| N° Commune | Nom Commune | N° Canton | Canton | Nombre total logements | Nombre résidences principales | Nombre de résidences assimilées à une résidence principale | Proportion de résidences principales, en % | Proportion de résidences secondaires, en % | Nombre de résidences secondaires (calculé) |
|------------|--------------------|-----------|---------|------------------------|-------------------------------|--|--|--|--|
| 6601 | Aire-la-Ville | 25 GE | 25 GE | 442 | 414 | 0 | 93,67 | 6,33 | 28 |
| 6602 | Anières | 25 GE | 25 GE | 912 | 751 | 0 | 82,35 | 17,65 | 161 |
| 6603 | Avully | 25 GE | 25 GE | 744 | 664 | 0 | 89,25 | 10,75 | 80 |
| 6604 | Avusy | 25 GE | 25 GE | 549 | 481 | 0 | 87,61 | 12,39 | 68 |
| 6605 | Bardonnex | 25 GE | 1'049 | 915 | 915 | 0 | 87,23 | 12,77 | 134 |
| 6606 | Bellevue | 25 GE | 1'309 | 1'105 | 1'105 | 0 | 84,42 | 15,58 | 204 |
| 6607 | Bernex | 25 GE | 4'323 | 3'829 | 3'829 | 0 | 88,57 | 11,43 | 494 |
| 6608 | Carouge (GE) | 25 GE | 11'177 | 9'536 | 9'536 | 0 | 85,32 | 14,68 | 1'641 |
| 6609 | Cartigny | 25 GE | 415 | 340 | 340 | 0 | 81,93 | 18,07 | 75 |
| 6610 | Céligny | 25 GE | 345 | 278 | 278 | 0 | 80,58 | 19,42 | 67 |
| 6611 | Chancy | 25 GE | 612 | 564 | 564 | 0 | 92,16 | 7,84 | 48 |
| 6612 | Chêne-Bougeries | 25 GE | 5'645 | 4'690 | 4'690 | 0 | 83,08 | 16,92 | 955 |
| 6613 | Chêne-Bourg | 25 GE | 4'064 | 3'565 | 3'565 | 0 | 87,72 | 12,28 | 499 |
| 6614 | Choulex | 25 GE | 545 | 441 | 441 | 0 | 80,92 | 19,08 | 104 |
| 6615 | Collex-Bossy | 25 GE | 653 | 569 | 569 | 0 | 87,14 | 12,86 | 84 |
| 6616 | Collonge-Bellerive | 25 GE | 3'316 | 2'814 | 2'814 | 0 | 84,86 | 15,14 | 502 |
| 6617 | Cologny | 25 GE | 2'631 | 2'163 | 2'163 | 4 | 82,36 | 17,64 | 464 |
| 6618 | Confignon | 25 GE | 1'808 | 1'592 | 1'592 | 0 | 88,05 | 11,95 | 216 |
| 6619 | Corsier (GE) | 25 GE | 928 | 809 | 809 | 0 | 87,18 | 12,82 | 119 |
| 6620 | Dardagny | 25 GE | 725 | 632 | 632 | 0 | 87,17 | 12,83 | 93 |
| 6621 | Genève | 25 GE | 110'212 | 89'743 | 89'743 | 0 | 81,43 | 18,57 | 20'469 |
| 6622 | Genthod | 25 GE | 1'042 | 922 | 922 | 0 | 88,48 | 11,52 | 120 |
| 6623 | Le Grand-Saconnex | 25 GE | 5'138 | 4'505 | 4'505 | 0 | 87,68 | 12,32 | 633 |
| 6624 | Gy | 25 GE | 197 | 164 | 164 | 0 | 83,25 | 16,75 | 33 |
| 6625 | Hermance | 25 GE | 423 | 343 | 343 | 0 | 81,09 | 18,91 | 80 |
| 6626 | Jussy | 25 GE | 532 | 436 | 436 | 0 | 81,95 | 18,05 | 96 |
| 6627 | Lacornex | 25 GE | 263 | 244 | 244 | 0 | 92,78 | 7,22 | 19 |
| 6628 | Lancy | 25 GE | 15'083 | 13'312 | 13'312 | 0 | 88,26 | 11,74 | 1'771 |
| 6629 | Meinier | 25 GE | 917 | 803 | 803 | 0 | 87,57 | 12,43 | 114 |
| 6630 | Meyrin | 25 GE | 10'905 | 9'692 | 9'692 | 0 | 88,88 | 11,12 | 1'213 |
| 6631 | Onex | 25 GE | 8'441 | 7'730 | 7'730 | 0 | 91,58 | 8,42 | 711 |
| 6632 | Pery-Certoux | 25 GE | 1'399 | 1'224 | 1'224 | 0 | 87,49 | 12,51 | 175 |
| 6633 | Plan-les-Ouates | 25 GE | 4'042 | 3'674 | 3'674 | 0 | 90,9 | 9,1 | 368 |
| 6634 | Pregny-Chambésy | 25 GE | 1'523 | 1'231 | 1'231 | 0 | 80,83 | 19,17 | 292 |
| 6635 | Presinge | 25 GE | 265 | 227 | 227 | 0 | 85,66 | 14,34 | 38 |
| 6636 | Pulinge | 25 GE | 1'085 | 982 | 982 | 0 | 90,51 | 9,49 | 103 |

| | | | | | | | | | |
|------|-------------|----|----|--------|--------|---|-------|-------|-------|
| 6637 | Russin | 25 | GE | 226 | 196 | 0 | 86.73 | 13.27 | 30 |
| 6638 | Satigny | 25 | GE | 1'628 | 1'401 | 0 | 86.06 | 13.94 | 227 |
| 6639 | Soral | 25 | GE | 365 | 323 | 0 | 88.49 | 11.51 | 42 |
| 6640 | Thônex | 25 | GE | 6'542 | 5'728 | 0 | 87.56 | 12.44 | 814 |
| 6641 | Troinex | 25 | GE | 999 | 872 | 0 | 87.29 | 12.71 | 127 |
| 6642 | Vandoeuvres | 25 | GE | 1'117 | 906 | 3 | 81.38 | 18.62 | 208 |
| 6643 | Vernier | 25 | GE | 14'744 | 13'038 | 0 | 88.43 | 11.57 | 1'706 |
| 6644 | Versoix | 25 | GE | 5'371 | 4'704 | 0 | 87.58 | 12.42 | 667 |
| 6645 | Veyrier | 25 | GE | 4'354 | 3'916 | 0 | 89.94 | 10.06 | 438 |