

Projet présenté par les députés :

M^{me} et MM. Pierre Bayenet, Jean Burgermeister, Jocelyne Haller, Pierre Vanek, Christian Zaugg, Pablo Cruchon

Date de dépôt : 3 mars 2020

Projet de loi d'application de la loi fédérale sur les résidences secondaires

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les art. 3, al. 2, et 12 de la loi fédérale sur les résidences secondaires, du
20 mars 2015 (ci-après : la loi fédérale),
vu l'ordonnance sur les résidences secondaires, du 4 décembre 2015,
décrète ce qui suit :

Art. 1 Taux de résidences secondaires

Dans le canton de Genève, la loi fédérale définit les conditions auxquelles sont soumises la construction de nouveaux logements ainsi que la modification de logements existants et de leur affectation dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 10%.

Art. 2 Changements d'affectation

La réaffectation en résidence secondaire d'un logement utilisé comme résidence principale est soumise à autorisation. L'autorisation n'est pas accordée si la commune de situation compte une proportion de résidences secondaires supérieure à 10%.

Art. 3 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le canton de Genève connaît depuis des décennies une crise durable du logement, puisque le taux de vacance des logements dans le canton de Genève, au 1^{er} juin 2019, était de 0,54%. Pour rappel, ce chiffre inclut les logements inoccupés habitables, offerts à la location ou à la vente.

De plus, le développement de nombreux logements est actuellement suspendu, du fait du résultat des votations populaires du 9 février 2020, refusant le déclassement de deux zones villas à Cointrin.

De nombreuses habitantes et de nombreux habitants n'ont d'autre choix que de quitter le canton pour se loger en France ou dans le canton de Vaud.

Or, il s'avère que de nombreux logements du canton servent de résidences secondaires.

Selon le site géoportail de la Confédération (map.geo.admin.ch), il y a sur la commune de la Ville de Genève 108 862 logements dont 88 931 résidences principales (81,7%) et 19 931 résidences secondaires (18,3%). Pour les autres communes du canton, les proportions de résidences secondaires sont les suivantes :

- Aire-la-Ville : 8%
- Anières : 17,4%
- Avully : 11,7%
- Avusy : 10,4%
- Bardonnex : 13,9%
- Bellevue : 15,9%
- Bernex : 11,4%
- Carouge : 15,5%
- Cartigny : 19,9%
- Céligny : 20,2%
- Chancy : 9,8%
- Chêne-Bougeries : 17,7%
- Chêne-Bourg : 12%
- Choulex : 18,9%
- Collex-Bossy : 13,5%
- Collonge-Bellerive : 16,6%

Cologny : 18,9%
Confignon : 10,5%
Corsier : 15,2%
Dardagny : 15,7%
Genthod : 11,9%
Gy : 17,4%
Hermance : 19,2%
Jussy : 19,2%
Laconnex : 8,4%
Lancy : 11%
Le Grand-Saconnex : 13,3%
Meinier : 14,6%
Meyrin : 12,0%
Onex : 8,9%
Perly-Certoux : 13,7%
Plan-les-Ouates : 10%
Pregny-Chambésy : 19,8%
Presinge : 15%
Puplinge : 9,7%
Russin : 13,3%
Satigny : 16,3%
Soral : 14,6%
Troinex : 15%
Thônex : 11,7%
Vandœuvres : 17,8%
Vernier : 10,6%
Versoix : 12,4%
Veyrier : 10%

Si l'on additionne les résidences secondaires de la Ville de Genève (19 931), Carouge (1761), Lancy (1586), Vernier (1542), Meyrin (1255) et Chêne-Bougeries (977), on constate que notre canton compte plus de 27 000 résidences secondaires. Ce sont autant de logements soustraits aux besoins de la population résidente.

Lors de son audition par la commission du logement du Conseil municipal de la Ville de Genève le 20 janvier 2014, M. Roland Rietschin, directeur de l'office cantonal de la statistique, avait évalué à 30 000 le nombre de logements inoccupés dans le canton (Rapport de la commission du

logement du Conseil municipal de la Ville de Genève, M-1005 A, du 8 août 2014, page 5).

Il existe un intérêt public clair à une utilisation efficiente des ressources naturelles sur lesquelles se bâtit notre canton, au premier rang desquelles le sol. La question du déclassement de la zone villas se pose avec acuité, mais a récemment été mal reçue par la population. Le déclassement de la zone agricole est strictement limité par les règles fédérales sur les surfaces d'assolement.

Il s'impose dès lors de fixer des règles plus strictes en matière de limitation des résidences secondaires, puisqu'il y a là une ressource inutilisée de logements qu'il convient de valoriser.

La loi fédérale sur les résidences secondaires fixe à 20% le taux maximum de résidences secondaires admissibles. Toutefois, son art. 3, al. 2, réserve aux cantons la possibilité d'édicter des dispositions qui limitent davantage la construction et l'utilisation de logements.

Dans son message du 14 février 2014 (FF 2014 p. 2209), le Conseil fédéral avait indiqué (page 2222) :

(...) les cantons peuvent édicter des dispositions qui limitent davantage que la présente loi la construction et l'utilisation de logements. Ils peuvent par exemple définir des contingents d'autorisations de construire dans les communes comptant une proportion de résidences secondaires inférieures à 20% ou des contingents d'autorisations de changements d'affectation de logements créés selon l'ancien droit dans les communes dépassant la limite des 20%.

Le présent projet de loi prévoit l'abaissement à 10% du plafond prévu par la LRS, ce qui entraînerait deux conséquences principales.

La première est d'imposer une charge aux propriétaires des logements nouvellement construits : ceux-ci ne peuvent être utilisés que pour du logement principal.

La deuxième est qu'un changement d'affectation de résidence principale en résidence secondaire est soumis à autorisation et n'est autorisé que dans les communes dans lesquelles le taux de résidences secondaires est inférieur à 10%.

Le présent projet de loi n'a en revanche pas pour conséquence d'obliger les propriétaires à modifier l'affectation de leur bien.