

*Date de dépôt : 18 janvier 2017*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

**à la question écrite urgente de M. André Pfeffer : Crise du logement et taux de vacance : Comment les problématiques liées aux plateformes communautaires de réservation de logements sont-elles prises en compte ? Quel est le nombre d'appartements occupés par des personnes sans statut de séjour ou au statut de séjour précaire ?**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 16 décembre 2016, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

*D'après l'office cantonal de la statistique (OCSTAT), le canton de Genève comptait 227 201 logements fin 2015. Malgré une légère détente, le taux de vacance des logements (0,45% au 1er juin 2016) continue à se maintenir au-dessous du seuil de fluidité du marché estimé à 2%. Toujours d'après l'OCSTAT, un logement est considéré comme vacant quand il est inoccupé mais habitable et disponible à la vente ou à la location le jour de référence de l'enquête. Un logement est considéré comme vide quand il est inoccupé et retiré du marché dans la perspective d'une transformation, d'une rénovation ou d'une démolition.*

*L'arrivée de nouveaux acteurs sur le marché du logement permettant aux particuliers de louer directement leur logement à d'autres personnes, comme des touristes notamment, vient compliquer la situation. A Genève, on estime à 1500 le nombre de logements figurant sur le site internet de l'entreprise californienne leader du marché. Des bailleurs sociaux avouent être confrontés à la sous-location de leurs appartements financés, faut-il le rappeler, par le contribuable. Pour de nombreux acteurs de l'immobilier, l'arrivée de l'entreprise Airbnb est un sujet de préoccupation. Au niveau des statistiques, ces nouveaux intervenants risquent de tronquer les chiffres, par*

*exemple en faussant la véritable affectation d'un logement et en retirant des logements du marché pour les résidents locaux.*

*Mes questions sont les suivantes :*

- 1) Est-ce que les logements sous-loués (autorisés ou non par le bailleur) sont considérés comme occupés ? Connaît-on de façon précise ou estimée le nombre de logements sous-loués (autorisés ou non par le bailleur) ?*
- 2) Quelle est l'influence exacte de Airbnb sur la pénurie de logements à Genève ? L'Etat compte-t-il intervenir ? Quelles sont les actions prévues ou menées par l'Etat pour éviter que les 1500 appartements, parfois subventionnés, ne sortent du marché du logement pour être mis à disposition du réseau Airbnb ?*
- 3) Tous les logements habités par des personnes non autorisées à séjourner à Genève (déboutés, sans-papiers, clandestins, ...) sont-ils considérés comme occupés ? Peut-on estimer le nombre de logements occupés par des personnes non autorisées à séjourner à Genève (déboutés, sans-papiers, clandestins, ...) ?*
- 4) Quel est le nombre de logements occupés par des personnes au bénéfice d'une admission provisoire ?*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En réponse à la première question, le Conseil d'Etat rappelle qu'aucun service de l'administration ne dispose de données sur les logements en situation de sous-location. Pour connaître spécifiquement le nombre de logements sous-loués, une enquête auprès des bailleurs (propriétaires et régies immobilières) devrait être réalisée. En outre, même si le droit impose au locataire l'obligation d'avertir le bailleur de la sous-location envisagée, il est hautement vraisemblable qu'une partie des locataires ne remplissent pas cette obligation. Par conséquent, une enquête menée par questionnement direct des propriétaires ou des régies serait beaucoup trop coûteuse et chronophage. Par ailleurs, les données ainsi obtenues risqueraient également de se révéler peu conformes à la réalité.

Cela étant, des logements sous-loués doivent être considérés comme des logements occupés.

En ce qui concerne la deuxième question, le Conseil d'Etat a entrepris, depuis plusieurs mois déjà, diverses actions pour éviter que des appartements soumis au contrôle de l'Etat ne sortent du marché pour être mis à disposition du réseau Airbnb, ou d'une plateforme d'échanges analogue. C'est ainsi qu'en septembre 2016, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a préparé un courrier à l'attention de tous les locataires bénéficiant d'un logement subventionné. Ce courrier, qui mentionnait expressément l'interdiction formelle de toute sous-location du logement visé (que ce soit via Airbnb ou pas), a été adressé de façon systématique à plus de 12 000 administrés, dans le cadre de la mise à jour annuelle de leur situation (avis de situation). Un courrier à teneur similaire sera également adressé début mars 2017 aux locataires qui sont au bénéfice d'une prestation financière versée par l'OCLPF (plus de 11 000 ménages), dans le cadre de l'envoi de la décision de renouvellement de celle-ci. C'est ainsi l'ensemble des administrés en lien avec le service locataire de l'OCLPF (plus de 20 000 ménages) qui aura été contacté. Par souci d'efficacité et d'économie, l'OCLPF a fait le choix de joindre ce courrier de mise en garde à un avis envoyé usuellement aux locataires suivis au sein de l'office. Enfin, il faut souligner que l'OCLPF instruit tous les cas concrets de sous-location (via Airbnb ou non) qui lui sont signalés et, au terme de l'enquête menée, prend les décisions qui s'imposent au vu des circonstances d'espèce, soit notamment des résiliations des baux ou des dénonciations pénales.

Sur la troisième question, notre Conseil rappelle également que le logement des personnes en situation irrégulière échappe aux données statistiques de l'office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT). En effet, pour dénombrer la population résidant à Genève, l'OCSTAT exploite les données du registre des habitants tenu par l'office cantonal de la population et des migrations (ci-après : OCPM). De nature administrative, le registre des habitants recense uniquement les personnes autorisées à séjourner à Genève ou autorisées à y travailler bien que résidentes à l'étranger (titulaires de permis G). L'OCSTAT n'est pas en mesure de réaliser une évaluation de l'effectif des clandestins ou des sans-papiers, du fait même que ces personnes échappent à toute forme de dénombrement direct ou indirect. Il est donc également impossible d'estimer le nombre de logements qui seraient occupés par cette catégorie de population.

Cela étant, des logements habités doivent être considérés comme des logements occupés quelle que soit la situation administrative des habitants.

Enfin, s'agissant de la dernière question sur les logements occupés par des personnes au bénéfice d'une admission provisoire, quand bien même il serait théoriquement possible d'obtenir des données en croisant le registre des habitants (OCPM) avec le registre des bâtiments et logements (tenu par l'OCSTAT), il a toutefois été constaté que les résultats obtenus sont encore d'une qualité insuffisante pour être diffusés.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Anja WYDEN GUELPA

Le président :  
François LONGCHAMP