

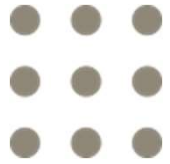
PLATEFORMES DE RESERVATION: REFLEXIONS & MESURES DES COLLECTIVITES PUBLIQUES

SITUATION A GENEVE

9 JUIN 2022



Département du Territoire (DT)
Office cantonal du logement et de la planification foncière



"PHENOMENE" AIRBN'B

- **En 2008, AirBn'B a pour but :**
 - réservation & location d'appartements
 - s/ une plateforme "communautaire"
 - entre particuliers
 - modèle de l'économie de partage
- **Apparition de dérives**
 - retrait des logements du marché locatif usuel => pénurie
 - détérioration de la qualité de vie dans le quartier
 - hausse potentielle des loyers en raison de la pénurie
 - concurrence "déloyale" avec l'hôtellerie "classique"
 - taxe de séjour
 - déclaration obligatoire des visiteurs étrangers
 - normes sanitaires et sécuritaires
 - revenus non déclarés



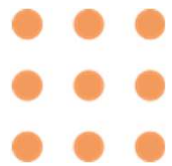
MESURES MISES EN PLACE

DÈS MARS 2018:

Groupe interdépartemental mis sur pied

→ 3 buts distincts:

- éviter la soustraction de logements du marché locatif (augmentation **pénurie**) → **modification RDTR**
- **équité de traitement** entre les différents acteurs de l'hébergement (lutte c/ concurrence déloyale) →
 - paiement de la taxe de séjour (modification Ltour) => prélèvement automatique
 - réglementation de l'activité (LRBDHD)
- rappel du **devoir d'annonce** à la police
- large communication (page dédiée sur site ge.ch)



MODIFICATION DU RDTR

RÈGLEMENT D'APPLICATION DE LA LDTR:

LOI S/ LES DEMOLITIONS, TRANSFORMATIONS ET
RENOVATIONS DE MAISONS D'HABITATION (RS-GE: L 5 20)

- **Introduction article 4A (nouveau):**
 - location de l'appartement dans son entier (*sauf* logements subventionnés)
 - durée de location admise = 60 jours / an
 - location > 60 jours / an = **changement d'affectation** (art.3 al. 3 LDTR)
 - demande d'autorisation préalable = obligatoire
 - infraction → mesures et/ou sanctions
 - Entrée en vigueur : 1^{er} avril 2018

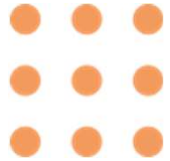
mais 12 avril 2018 => recours c/le nouvel art. 4A RDTR

- **Chbre^{constitutionnelle} en août 2018 => art. 4A RDTR**
 - est une base légale suffisante pour la limitation prévue
 - obéit à l'intérêt public (lutte c/ pénurie)
 - 90 jours / an plutôt que 60 jours par an (trop restrictif)
- **arrêt confirmé par Tribunal fédéral en mars 2019**



UTILISATION DES DONNÉES DES PLATEFORMES

- **Mandat à une société informatique**
 - Identification des logements concernés
 - Création d'une base de données complète
- **Résultats pas concluants**
 - Localisation exacte impossible
 - Données difficilement exploitables



APPLICATION DES NORMES GENEVOISES

- **Les contrôles :**
 - Dénonciations
 - Examens de requêtes en autorisation de construire
- **Problème rencontré :**
 - Impossibilité de vérifier la durée de la location (+ de 90 jours ?)
 - Opacité et non collaboration des plateformes



PERSPECTIVES & CONCLUSION

OBLIGATION LÉGALE D'ANNONCE

- **Obligation légale d'annonce** à introduire ds LRDBHD, en cours de refonte complète
 - PL déposé au cours du 2^{ème} semestre 2022
 - Processus en lien avec Genève-Tourisme (Transport Card) permet :
 - Équité de traitement avec l'hôtellerie classique
 - Changement d'affectation empêché et vérifié
 - Vérification des données par la police et l'AFC (taxe de séjour et revenus)
 - **16 juin 2022**: Prochaine réunion du GT interdépartemental
- **2021 - 2022**: Paris remporte des victoires judiciaires: des amendes sont confirmées contre les hébergeurs non "listés" et les plateformes.
- Economie de partage et encadrement légal → **inégalité de "tempo"** mais, à terme, **nouvelles activités = encadrées**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION