

RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT

12 rue du Lac, CP 6150, 1211 Genève 6
Tél. 022 716 18 08
Fax 022 716 18 05
secretariat@rpsl.ch
www.rpsl-ge.org

Rapport d'activité du

RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT

Année 2014–2015

Avril 2015

Table des matières

Analyse de la situation du logement à Genève	p. 2
<i>Pénurie</i>	<i>p. 2</i>
<i>Démographie</i>	<i>p. 6</i>
<i>Conséquences pour le logement subventionné</i>	<i>p. 7</i>
<i>Conséquences sur les loyers</i>	<i>p. 8</i>
Protocole d'accord sur le logement	p. 10
<i>Origines</i>	<i>p. 10</i>
<i>L'apport de l'IN 133 de l'Asloca</i>	<i>p. 11</i>
<i>Les travaux du Groupe de Suivi LUP (GSLUP)</i>	<i>p. 11</i>
<i>Les Ateliers du logement</i>	<i>p. 12</i>
Droits des locataires – enjeux politiques	p. 13
<i>Réforme de l'imposition immobilière</i>	<i>p. 13</i>
<i>Accession à la propriété et normes en zone de développement</i>	<i>p. 13</i>
<i>Appartements vides</i>	<i>p. 15</i>
<i>Les attaques contre la LDTR</i>	<i>p. 16</i>
<i>Les mesures de restriction budgétaires : les attaques contre le logement subventionné</i>	<i>p. 17</i>
<i>Une floraison d'objets parlementaires</i>	<i>p. 18</i>
<i>Rendements des immeubles subventionnés</i>	<i>p. 19</i>
Aménagement du territoire	p. 21
<i>Historique</i>	<i>p. 21</i>
<i>Le point de vue des Communes et contexte cantonal</i>	<i>p. 21</i>
<i>Le Plan Directeur Cantonal</i>	<i>p. 22</i>
<i>Les Grands Projets</i>	<i>p. 23</i>
P01 : Le PAV	<i>p. 24</i>
P02 : Cherpines	<i>p. 25</i>
P03 : Grands-Esserts	<i>p. 25</i>
P05 : Communaux d'Ambilly	<i>p. 25</i>
P08 : Vernier – Meyrin – Aéroport	<i>p. 26</i>
<i>Conclusion</i>	<i>p. 26</i>
Pouvoir judiciaire	p. 27
<i>Nouvelle procédure civile et organisation judiciaire</i>	<i>p. 27</i>
<i>Tribunal des baux et loyers</i>	<i>p. 27</i>
<i>Commission de conciliation</i>	<i>p. 28</i>
<i>Fonctionnement</i>	<i>p. 29</i>
Commissions et délégations officielles	p. 30
Fond de solidarité de défense des locataires	p. 32
Remerciements	p. 33

Analyse de la situation du logement à Genève

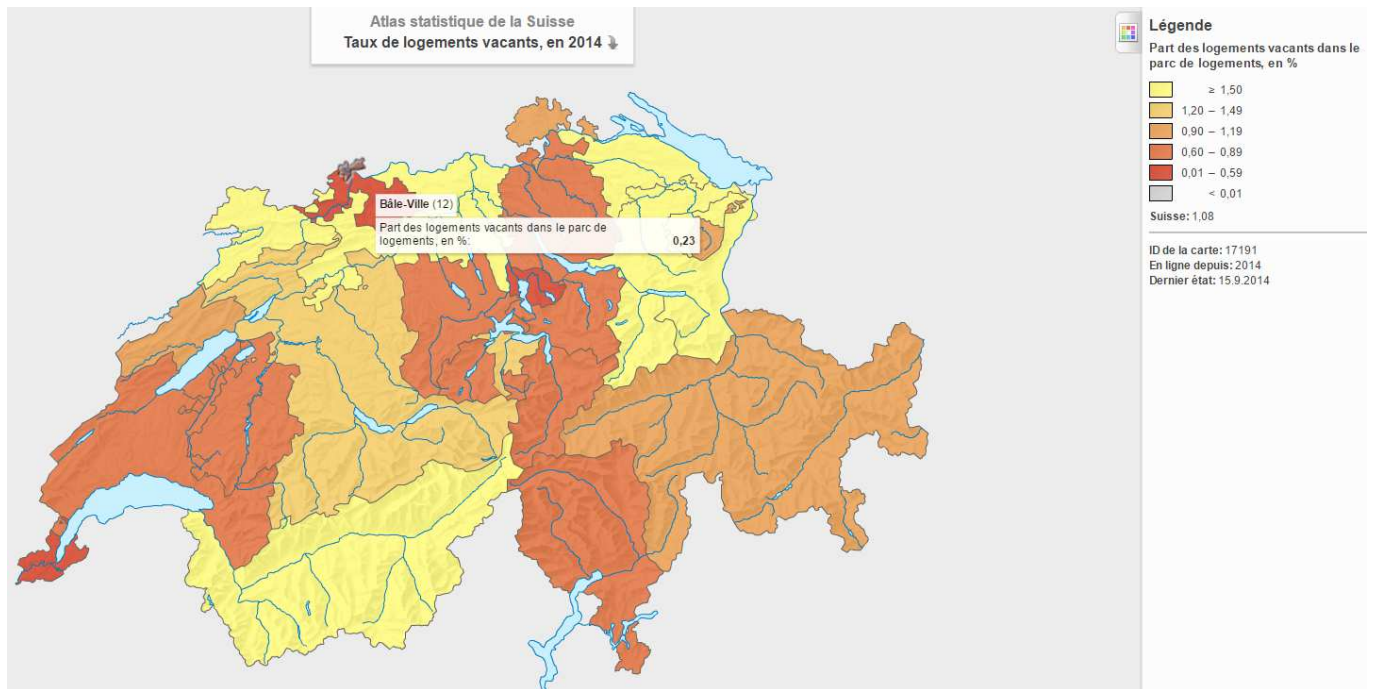
Pénurie

Depuis l'année 2000, nous pouvons considérer que le Canton de Genève subit une grave pénurie de logements, dont un des indicateurs principal est le taux de vacance des logements : pour 2014 celui-ci se portait à 0,39%¹

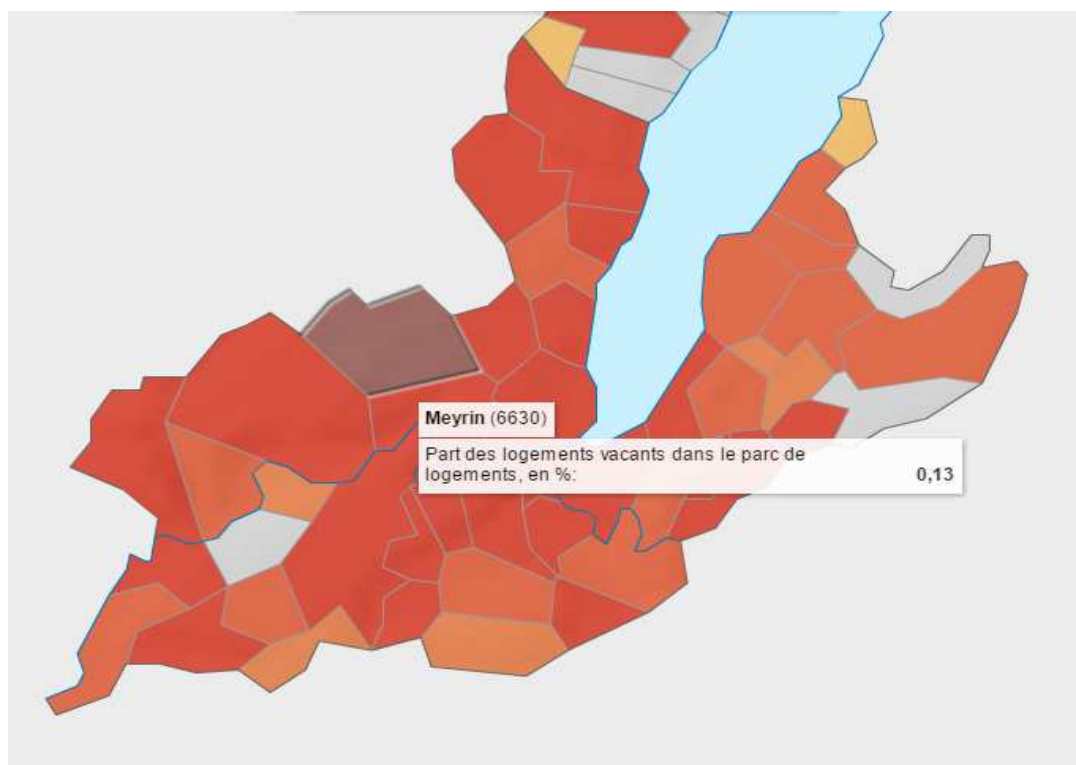


La crise du logement est présente également dans d'autres régions de Suisse, cependant, la crise du logement à Genève et dans sa région est remarquable de par le niveau atteint et sa durée. Depuis 2 ans maintenant, le Canton de Genève n'est pas le canton ayant le plus faible taux de vacance de Suisse. En effet, il s'agit de Bâle-Ville avec un taux de 0,23%, suivi de Bâle-Campagne avec 0,32%, Genève et Zoug venant en 3ème position à 0,39%.

¹ Chiffres depuis l'année 2000 : en 2000 le taux de vacance s'élevait à 0,83%, en 2001 à 0,38%, en 2002 à 0,24%, en 2003 0,17%, en 2004 à 0,15%, en 2005 à 0,19%, à 0,14% en 2006, en 2007 à 0,19%, en 2008 à 0,20%, en 2009 à 0,21%, en 2010 à 0,23%, en 2011 à 0,25%, en 2012 à 0,33% et en 2013 à 0,36%.



Le taux de vacance s'améliorant légèrement ces dernières années, il est intéressant d'avoir une analyse plus fine de ce que sont ces objets disponibles sur le marché genevois.



Les Communes suburbaines sont les plus touchées par la pénurie. En effet, la légère amélioration constatée depuis quelques années est en fait essentiellement due à un relâchement sur le marché des maisons individuelles et concerne plus marginalement les appartements.

Logements existants, logements vacants et taux de vacance, depuis 1985

T 09.02.2.2.02

Situation au 1^{er} juin

Canton de Genève

	Logements existants (1)			Logements vacants (2)			Taux de vacance (3)		
	Appartements	Maisons individuelles	Total	Appartements	Maisons individuelles	Total	Appartements	Maisons individuelles	Ensemble
2010	195'202	23'378	218'580	412	84	496	0.21	0.36	0.23
2011	195'188	23'832	219'020	437	119	556	0.22	0.50	0.25
2012	195'702	23'995	219'697	568	159	727	0.29	0.66	0.33
2013	197'583	24'609	222'192	659	142	801	0.33	0.58	0.36
2014	199'148	24'741	223'889	712	151	863	0.36	0.61	0.39

(1) Situation au 31 décembre jusqu'en 1995, au 1^{er} juin de 1996 à 2009, et au 1^{er} avril depuis 2010.

(2) Meublés et non meublés.

(3) Rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants, en %.

Source : Office cantonal de la statistique

Date de mise à jour : 07.08.2014

La conclusion est évidemment que la majorité de la population résidente genevoise ne peut pas profiter de ce relâchement du marché du logement et subit donc toujours autant les effets de la pénurie.

Ce constat est corroboré par l'analyse des logements vacants selon le nombre de pièces²,

Taux de vacance selon la taille des logements, depuis 1985 (1)

T 09.02.2.2.01

Situation au 1^{er} juin, en pour cent

Canton de Genève

	Nombre de pièces (cuisine comprise)						Total
	1 à 2 (2)	2,5 et 3	4	5	6	7 ou plus	
2010	0.29	0.20	0.16	0.14	0.24	0.64	0.23
2011	0.23	0.19	0.17	0.20	0.35	0.86	0.25
2012	0.22	0.22	0.23	0.28	0.49	1.23	0.33
2013	0.33	0.27	0.23	0.31	0.59	1.10	0.36
2014	0.37	0.33	0.26	0.30	0.59	1.08	0.39

(1) Le taux de vacance est le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants, en %.

(2) Studios, 1,5 et 2 pièces.

Source : Office cantonal de la statistique

Date de mise à jour : 07.08.2014

ainsi que par l'analyse des loyers des logements vacants offerts à la location par rapport aux loyers moyens du Canton.

² Étant entendu que parmi les logements de 7 pièces ou plus, les villas individuelles sont surreprésentées.

Comparaison entre le loyer moyen des appartements à louer et le loyer moyen, en fonction du nombre de pièces

Situation au 1^{er} juin 2014

Canton de Genève

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	6	7 ou plus	Total
Loyer mensuel moyen des appartements à Genève	757	833	1'108	1'382	1'748	2'299	3'747	1'334
Loyer mensuel moyen des appartements à louer	980	1'161	1'461	2'046	3'016	3'881	6'383	2'488
Écart	223	328	353	664	1'268	1'582	2'636	1'154
ratio	129.46%	139.38%	131.86%	148.05%	172.54%	168.81%	170.35%	186.51%

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

En conclusion, ces logements vacants, si ils sont un peu plus nombreux qu'à la fin des années 2000, restent essentiellement des logements de grande taille, souvent des villas, et sont offerts à la location à des prix qui atteignent près du double du loyer moyen cantonal. Il ne s'agit donc pas de logements répondants aux besoins prépondérants de la population.

Démographie

La crise du logement genevoise est la résultante de deux éléments constants depuis près de 15 ans : premièrement l'accroissement soutenu de la population liée au dynamisme économique de la région et, deuxièmement, la faiblesse du nombre de logements construits.

Au niveau démographique, depuis la fin des années 90, le dynamisme économique de la région genevoise induit une forte progression démographique³, avec un solde démographique moyen sur les vingt dernières années qui s'élève à plus de 4'000 habitant-e-s supplémentaires en moyenne par an.

Il est à relever qu'en 2014 un nouveau « record » a été battu depuis 1964 : un solde démographique de 8'334 personnes, ce qui a amené la Tribune de Genève à titrer : « Mais où donc logent-ils ? »⁴.

Au niveau de la production de logements, le nombre de nouveaux logements construits reste insuffisant⁵ et, en conséquence, le parc global de logements l'est également (225'213 logements à fin 2014)⁶. Les résultats atteints dans ce domaine sont toujours très loin des engagements pris par Genève dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

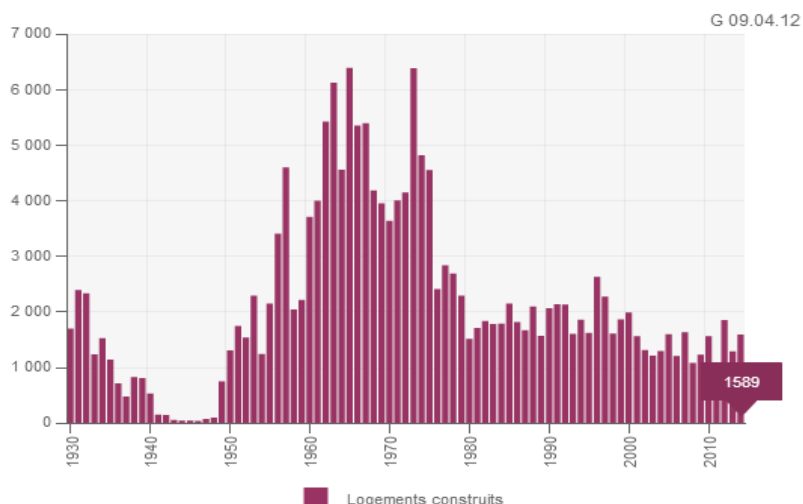
³ En 2000 : +5328 personnes; en 2001 : +6065 personnes; en 2002 : +5540 personnes; en 2003 : +6768 personnes; en 2004 : +4010 personnes; en 2005 : +2499 personnes; en 2006 : +4324 personnes ; en 2007 : +2278 personnes ; en 2008 : + 5855 personnes ; en 2009 : + 4189 personnes ; en 2010 : + 6291 personnes ; en 2011 : + 2999 personnes ; en 2012 : + 3594 personnes et en 2013 + 5494 personnes.

⁴ Tribune de Genève, 14 avril 2015, Christian Bernet, <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/geneve-8334-habitants-logentils/story/12310691>

⁵ En 2000, 1987 logements construits; en 2001 : 1560; en 2002 : 1313; en 2003 : 1209; en 2004 : 1293; en 2005 : 1599; en 2006 : 1205, en 2007 : 1632, en 2008 : 1083, en 2009 : 1240, en 2010 : 1667, en 2011 : 1018, en 2012 : 1850, en 2013 : 1288 et en 2014 1'589 logements supplémentaires.

⁶ Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier : http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_1_2_02.xls

Logements neufs construits dans le canton de Genève, depuis 1930 (1) Chiffres annuels



(1) Donnée provisoire pour 2014.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier

 Télécharger le fichier de données

© OCSTAT 03.2015

Depuis les grandes opérations urbanistiques des années 60-70, le Canton de Genève peine à produire plus de 2'000 logements par an. Des moyennes par décennies illustrent particulièrement bien cette tendance⁷.

La leçon de l'histoire sur la production de logements à Genève est qu'en l'absence de grandes opérations type Cités Nouvelles ou Lignon, le Canton n'a jamais pu faire face à son dynamisme, à son attractivité économique et à leurs conséquences sur le marché du logement. Ce constat doit être intégré par les autorités. Il faudrait planifier la création de quartiers d'envergure qui peuvent permettre à eux seuls d'amener en quelques années un apport par opération de 3'000 à 4'000 logements supplémentaires⁸, cependant les restrictions de Berne par rapport aux surfaces d'assolement risquent de mettre Genève dans une impasse.

Conséquences pour le logement subventionné

Au niveau du logement subventionné spécifiquement, la situation ne s'améliore pas non plus. Pour mémoire, la proportion de logements subventionnés représentait 24% du parc immobilier au plus fort (en 1980) et, au 31 décembre 2014, 8,25% du parc de logements⁹ (soit 18'570 logements subventionnés).

⁷ Pour les années 60-69, la moyenne décennale s'élève à 4'908 logements par an ! Pour les années 70 : 3'776 logements/an, pour les années 80 : 1'792 logements/an, pour les années 90 : 1'980 logements/an et pour les années 2000 à 2009 : 1'411 logements/an.

⁸ C'était notamment le parti pris du RPSL par rapport aux grands projets de déclassements (PAC) tels que MICA ou les Cherpines.

⁹ En 2006, au moment de la signature du Protocole d'accord, la proportion de logements subventionnés représentait encore 10,11% du parc de logements du Canton. D'une part, le nombre de logements libres continue d'augmenter plus vite que le nombre de logements subventionnés, mais également en chiffres absolus, le nombre de logements subventionnés diminue en raison de la sortie du contrôle des HLM/HM.

Le Protocole d'Accord sur le logement et la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) I 4 06 prévoient que les logements d'utilité publique doivent constituer 20% du parc locatif du Canton. Actuellement, le nombre de logements d'utilité publique est de 8'135. L'OCSTAT ne publie pas de chiffres concernant la distinction entre logements occupés par le propriétaire ou logements mis en location, il est donc difficile de déterminer le « parc locatif ».

Selon l'Office fédéral de la statistique, le taux de logements occupés par leur propriétaire à Genève est de 17,9%¹⁰. On peut donc raisonnablement considérer que le parc locatif représente donc 82,1% du parc total de logement, soit 184'900 unités. L'Office du logement identifie 7'185 logements LUP non subventionnés¹¹ (donc non pris en compte dans les chiffres de l'OCSTAT) et donc un parc LUP de 14'961 unité au 31 décembre 2013. Au vu de ces éléments, la proportion de LUP par rapport au parc locatif doit se situer entre 6,8% (en considérant la proportion de logements occupés par leur propriétaire) et 9,45% (chiffres du rapport LUP 2013, p. 5).

Enfin, la demande de logements subventionnés, auprès de l'Office Cantonal du Logement et des Fondations Immobilières de Droit Public, augmente de manière constante pour atteindre, au 31 décembre 2014, 7'971 demandes de logement¹².

Conséquences sur les loyers

Les conséquences de la pénurie de logement, et singulièrement de la pénurie de logements subventionnés, sociaux ou d'utilité publique, restent donc extrêmement sévères pour les locataires et particulièrement les locataires à revenu modeste.

Les loyers genevois continuent à augmenter (+1%) L'augmentation des loyers concerne principalement les nouveaux baux, où elle est nettement plus élevée (+12,3%). La variation moyenne des loyers est la plus faible depuis 2000 et la proportion de logements dont le loyer diminue en un an est plus importante qu'au cours des trois dernières années et atteint 5 %¹³.

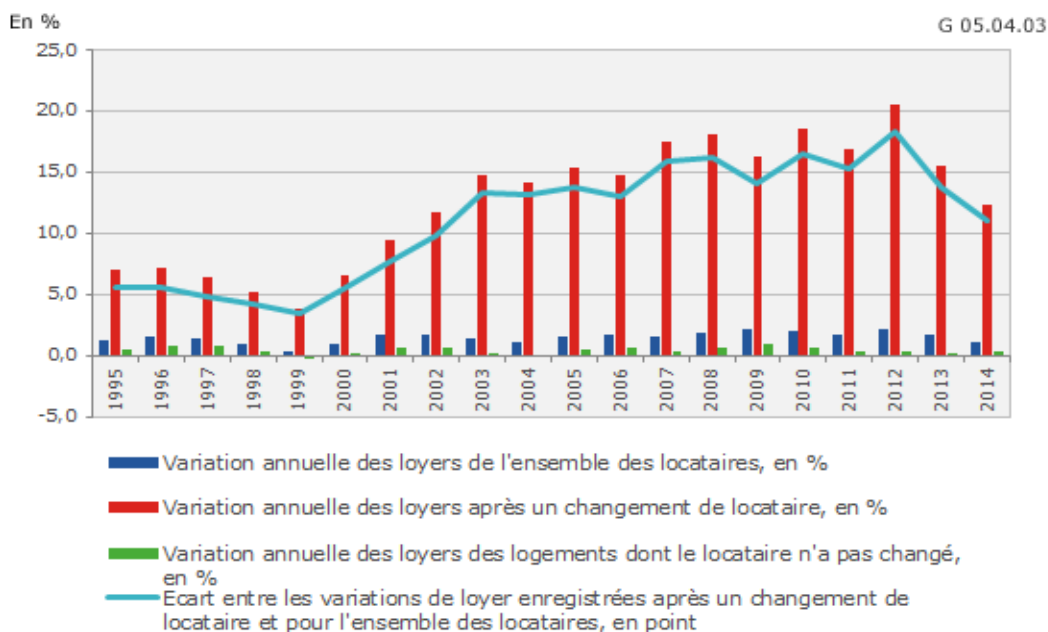
¹⁰ http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach_region.Document.168054.xls. Dont environ 60% en maison individuelles pour 40% en PPE.

¹¹ « Rapport d'activité LUP 2013 » (https://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2013.pdf), p. 5.

¹² <http://www.ge.ch/logement/indicateurs-cles.asp>.

¹³ http://www.ge.ch/statistique/tel/compresse/2014/geneve_cp_2014_15.pdf

Variation annuelle des loyers des logements non neufs à loyer libre, à Genève, depuis 1995 (1)



(1) Dès mai 2007, y compris logements de 7 pièces ou plus.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

©OCSTAT/06.2014

En conclusion, le marché du logement semble se détendre légèrement, ce qui provoque un léger ralentissement des éléments spéculatifs constatés à Genève depuis plus de 15 ans. Force est cependant de constater que la pénurie est toujours bien présente et que les locataires sont toujours en situation extrêmement difficiles dans notre Canton.

Origines

Comme vu précédemment, le stock de logements subventionnés diminue inexorablement, que ce soit en chiffres absolus ou en chiffres relatifs.

Cette érosion du parc immobilier destiné à la classe moyenne et à revenu modeste se poursuivra encore ces prochaines années, dès lors que le nombre de logements sortant du régime de la Loi Générale sur le Logement (ci-après LGL) est nettement plus important que le nombre de nouveaux logements subventionnés produits.

Le RPSL a soutenu dès 2002 la création d'un socle de logements sociaux pérennes qui ne subirait pas cet effet. Ces questions ont été traitées dans le Groupe de Concertation Logement (GCL) institué par le Conseil d'État en 2006.

Certains principes fondamentaux pour le RPSL ont pu être acceptés dans ce cadre comme :

- La constitution d'un parc pérenne de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc de logements à 10 ans et de 20% comme objectif à long terme, essentiellement en mains publiques.
- La distinction entre la zone de fond villa et la zone de fond agricole quant au potentiel à bâtir qu'elles représentent.
- L'introduction de la mixité comme principe à atteindre et l'obligation de construire dans tout périmètre à déclasser un minimum de logements d'utilité publique.
- La prise en compte de l'importance des coopératives.
- La prise en compte de l'importance du droit de superficie comme instrument de la politique foncière et de l'aménagement de l'État.
- Le déclassement de la zone agricole systématiquement en zone de développement.
- Un crédit de financement de 30 millions par an pour réaliser ces ambitions.

Les travaux du GCL se sont concrétisés par la signature du « Protocole d'Accord » du 1er décembre 2006, prévoyant les grandes lignes de la politique du logement adoptées par le Conseil d'État et concrétisé par la loi pour la construction de logements d'utilité publique (I 4 06) entrée en vigueur le 31 juillet 2007.

Le Protocole d'Accord est un compromis. L'essentiel de sa force résidait dans l'adhésion des différents milieux à ce texte pour relancer la construction dans le canton de Genève. Le RPSL considère qu'il s'agit de juger cet instrument sur son efficacité et non sur ses intentions. Il a été particulièrement actif

dans le groupe de suivi prévu par l'accord¹⁴ (GSLUP). A l'heure actuelle, le bilan en termes de résultats est sombre.

L'apport de l'IN 133 de l'Asloca

Suite à l'aboutissement de l'Initiative IN 133 « Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse » déposée par l'Asloca, la loi pour la construction de logements d'utilité publique a été modifiée en guise de contre-projet à l'initiative.

Les grandes modifications sont les suivantes :

- Passage de 15% à 20% de LUP comme objectif à atteindre ;
- Introduction de la notion de loyer dans la loi : le loyer de deux tiers au moins des nouveaux LUP doit respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'art. 16 al. 1 LGL et le 100% des nouveaux logements d'utilité publique ayant bénéficié d'un financement provenant du Fonds doivent respecter lesdites normes ;
- Augmentation des moyens financiers (35 mios/année au lieu de 30 mios) ;
- Clarification de la part acquisition et de la part construction pour l'utilisation du fonds : 70 % au moins des ressources financières du Fonds doivent être affectés à l'acquisition de terrains constructibles et à la réalisation de LUP neufs.

Les travaux du Groupe de Suivi LUP (GSLUP)

Institué par le point X du Protocole d'Accord du 1er décembre 2006, la fonction de ce groupe n'a jamais été optimale. Dans le même ordre d'idée, 3 à 4 séances par an¹⁵ d'une heure et demie à deux heures sont insuffisantes, surtout si les organisateurs semblent régulièrement enclins à annuler celles-ci.

Le grand chantier du GSLUP en 2009 fût l'accompagnement de l'adoption du Règlement d'exécution de la loi sur la construction de logements d'utilité publique (RUP), avec, du point de vue de la défense des droits des locataires, un enjeu fondamental, soit l'intégration des locataires en place dans le parc LUP.

Dans ce cadre, le RPSL a produit un travail substantiel en proposant un véritable contre-projet au

¹⁴ « Il est institué un groupe de suivi du présent protocole d'accord, intégrant les principaux signataires de l'accord, dont le mandat est de veiller à la mise en œuvre des mesures proposées », point X, Protocole d'Accord sur le logement du 1er décembre 2006.

¹⁵ Depuis sa constitution, le GSLUP (Groupe de suivi LUP) s'est réuni 3 fois en 2007, 3 fois en 2008, 3 fois en 2009, 3 fois en 2010, 2 fois en 2011 et une seule fois en 2012, le 24 février 2012, 3 jours plus tard, le Conseiller d'Etat Mark Muller démissionnait.

Le Conseiller d'État François Longchamp a réuni une nouvelle fois le GSLUP le 25 février 2013 pour une séance essentiellement consacrée au Plan Directeur Cantonal. A cette occasion, a été réaffirmée la volonté du Conseil d'Etat de maintenir le GSLUP, cependant, cette affichée volonté n'a pas été suivie d'effets et aucune séance n'a été appointée jusqu'à la fin de la législature.

Le Conseiller d'État Antonio Hodgers a confirmé une nouvelle fois la volonté du Conseil d'État, mais a préféré travailler la question des LUP au sein des « Ateliers du logements » sur lesquels il sera revenu ci-après.

règlement en guise de commentaires à la proposition de l'État¹⁶.

Les propositions du RPSL concernant les droits des locataires dont le logement est intégré dans le parc LUP ont été reprises dans leur intégralité. Ainsi, le locataire concerné se voit offrir la possibilité de choisir s'il veut bénéficier d'un loyer subventionné, pour autant qu'il y soit éligible, ou de conserver son bail précédent¹⁷.

Par contre, le RPSL est très préoccupé par la lenteur de la mise en place de ce processus d'intégration des logements acquis dans le système LUP et sur l'interprétation qui peut être faite par le Secrétariat des FIDP des droits des locataires dans ce processus. Un bilan de ces processus doit être établi pour l'évaluer et le modifier au besoin.

Le troisième thème qui a occupé le GSLUP est la question de l'aménagement du territoire. Ce débat s'est par la suite poursuivi dans le cadre de la révision du Plan Directeur Cantonal.

Les Ateliers du logement

Lors de la journée du logement, le 2 octobre 2014, le nouveau Conseiller d'État en charge, Antonio Hodgers, a annoncé un processus de consultation élargi, sous la forme des « Rencontres et ateliers du logement », dont notamment l'Atelier 1 était consacré aux LUP (définition, adéquation, réformes éventuelles).

Après trois séances d'une demi-journée chacune, dans une composition un peu plus large que celle du GSLUP, la nécessité de développer les LUP pour loger une partie significative de la population a été réaffirmée. Cependant, plusieurs questions restent à approfondir autour de la répartition des catégories de logement (4A LGZD) dans le but d'atteindre l'objectif général des 20 % de LUP¹⁸.

Au niveau des perspectives annoncées, le GSLUP, dont la composition et la mission seront complétées, pour les questions touchant à la répartition des catégories de logement, aux coûts et à la qualité, sera réactivé et fonctionnera comme une plate-forme du logement.

¹⁶ Cette proposition est disponible sur le site internet du RPSL à la page : <http://www.rpsl-ge.org/article-reglement-d-execution-de-la-loi-sur-la-construction-de-logements-d-utilite-publique-48461225.html>

¹⁷ En effet, l'art. 18 du RUP prévoit :

- 1) Le bail du locataire en vigueur au moment de l'intégration du logement au parc LUP ne peut pas être résilié en raison de cette intégration.
- 2) Lors de l'intégration d'un immeuble dans le parc LUP, les locataires en place sont informés du changement de propriétaire.
- 3) Après analyse, les locataires sont informés individuellement des conditions et de la possibilité d'être soumis au système LUP de l'immeuble.
- 4) Si le locataire respecte les normes de revenus et d'occupation, il peut, sur la base d'une demande écrite, se voir soumis au système LUP de l'immeuble et proposer un nouveau bail.
- 5) Dans le cas contraire, le bail du locataire en place au moment de l'intégration du logement au parc LUP perdure sans modification.

¹⁸ https://www.ge.ch/logement/pdf/rl/150330_restitution_Rencontres_logement_brochure.pdf

En marge du Protocole d'accord, le Conseil d'État ou le Grand Conseil ont pris plusieurs décisions qui concernent directement les droits des locataires et la situation du logement à Genève.

Réforme de l'imposition immobilière

Le Département des finances a procédé à une consultation des milieux intéressés concernant la réforme de l'imposition immobilière à Genève. Cette réforme est indispensable au regard de la conformité du droit fédéral et également pour des motifs d'égalité de traitement.

Le RPSL s'est montré critique vis-à-vis d'un objectif annoncé de neutralité fiscale annoncée d'emblée dans ce dispositif. En effet, les propriétaires de biens immobiliers sont, dans la règle, des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale et, par ailleurs, le dispositif genevois conduit depuis de nombreuses années à une sous-évaluation systématique de la fortune des propriétaires qui ne mettent pas leur bien en location.

Le RPSL ne cache pas sa critique envers la lenteur de cette réforme : en laissant perdurer aussi longtemps un système injuste et créateur d'inégalités, il rend toute adaptation plus difficile à mettre en œuvre. Sans compter les millions de recettes fiscales ainsi envolées qui auraient pu être employées pour construire des logements d'utilité publique, voire pour acheter des terrains afin de lutter activement contre la pénurie de logements¹⁹.

A ce jour, cette réforme n'est toujours pas achevée.

Accession à la propriété et normes en zone de développement

Au début de l'année 2013, François LONGCHAMP s'est attaqué à un tabou sur la question du logement en PPE en zone de développement. En effet, le Département de l'Urbanisme, chiffres à l'appui, a pu démontrer que seule une minorité des appartements construits en zone de développement en régime de PPE étaient effectivement destinés à loger les propriétaires de ces biens, la majorité étant des objets d'investissement et de spéculation, ce qui est clairement contraire à l'esprit des normes en zone de développement.

Afin de remédier à cette problématique, il a déposé le 6 mars 2013 un projet de loi visant à modifier la loi générale sur les zones de développement et visant à ne pas permettre l'acquisition de ces logements si ce n'est pour les habiter (sauf dérogations autorisées par le DU).

Le RPSL a soutenu le Conseil d'État dans sa démarche et le dispositif proposé. Le RPSL n'a jamais été

¹⁹ La prise de position du RPSL sur ce point est disponible sur le site du RPSL à la page : <http://ddata.over-blog.com/xxxyy/1/39/42/14/Prises-de-position/determination-sur-consultation-cantonale-imposition-immobi.pdf>

opposé à l'accession à la propriété lorsque celle-ci est un moyen de se loger, bien qu'étant fortement critique vis-à-vis du dispositif législatif actuel et de son potentiel spéculatif²⁰.

Les travaux au sein de la Commission du Logement du Grand Conseil se sont terminés juste avant le renouvellement du Grand Conseil en automne 2013 et la loi qu'on appellera désormais la « Loi Longchamp » a été acceptée en commission à une très large majorité: onze oui, contre deux non (libéraux) et deux abstentions (libéral et UDC).

Il semblait en effet que les abus constatés dans l'acquisition de logements en PPE dans la zone de développement étaient tels que la majorité des partis étaient acquis à y mettre un terme. Notamment, dans le secteur emblématique de la Tulette à Coligny où, sur 149 appartements mis en vente, treize acquéreurs détenaient seize étages complets sur 45, et onze d'entre eux avaient acquis entre quatre et cinq appartements chacun alors que certaines de ces personnes sont notoirement propriétaires de plusieurs biens dans le canton.

Et pourtant, lors de la session du Grand Conseil de janvier 2014, alors que la loi devait être enfin votée, une nouvelle majorité de droite se dégage pour la renvoyer en commission ! Un camouflet contre François LONGCHAMP et un signal qui attire tous les regards sur cette problématique. Notamment, l'attitude du MCG, qui passe du défenseur du petit propriétaire au chantre de la spéculation immobilière, ne passe pas inaperçue, ce d'autant que ce parti force le député en charge du dossier, rapporteur de majorité, à quitter la commission et le remplace par un défenseur des milieux immobiliers.

Le projet qui revient en mars 2014 devant le Grand Conseil a été profondément modifié afin de réserver l'acquisition à des personnes achetant un logement pour la première fois sans toutefois qu'elles ne soient contraintes d'y résider, comme le souhaitait le Conseil d'État et la gauche. Après plusieurs heures de débats, la loi a été acceptée par 79 députés (PLR, UDC, MCG, PDC, Verts) contre 21 (PS, EAG). Néanmoins, afin de faire tomber, notamment, le secteur de la Tulette sous cette disposition, le Conseil d'État obtient une entrée en vigueur immédiate, le jour même de sa promulgation.

Bien que largement affaiblie, cette loi devait permettre une meilleure transparence dans le domaine de l'acquisition de logements en PPE en zone de développement. En effet, le nouveau Conseiller d'État en charge du logement, Antonio HODGERS, a lancé suite à ce débat quelques mesures significatives : 1) la publication pour avril 2014 de l'ensemble des opérations de vente des PPE en zone de développement²¹ et 2) la signature d'une charte éthique concernant l'attribution des appartements en PPE en zone de développement²².

L'affaire de la Tulette en particulier a continué à faire parler d'elle, les noms des acquéreurs dans ce

²⁰ <http://ddata.over-blog.com/xxxxxyy/1/39/42/14/Prises-de-position/Audition-Logement-3.06.2013---position-rpsl.pdf>

²¹ <http://www.ge.ch/logement/propriete-individuelle/ppe-operations.asp>

²² http://www.ge.ch/dale/presse/2014-03-24_com.pdf

secteur emblématique ayant finis par être publiés dans la presse, révélant des personnalités des domaines politique et économique²³. Charles Spierer, promoteur dans le secteur, et signataire de la Charte éthique sur l'attribution des logements en PPE en zone de développement, qui avait également signé des promesses de vente pour ce secteur, a d'ailleurs quitté avant la fin de son mandat la Présidence de l'APCGI (Association de promoteurs constructeur genevois de l'immobilier), le 16 avril dernier.

Au printemps 2014, un comité citoyen, notamment composé de quelques personnalités actives dans le domaine de la défense des locataires, lance une initiative populaire « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp! » qui aboutit le 23 septembre 2014 et qui reprend exactement le texte initial du projet de loi 11141. Le RPSL s'est engagé dans cette récolte de signatures²⁴.

En parallèle, le milieu immobiliers ont attaqué la loi telle que votée par le Grand Conseil et ont obtenu son annulation par arrêt du 15 janvier 2015²⁵, considérant que la loi est inefficace à atteindre le but d'intérêt public annoncé, ce avec quoi les milieux de défenses des locataires ne peuvent qu'être d'accord. Le dépôt d'une initiative populaire reprenant le texte initial s'avère donc crucial pour empêcher la spéculation sur le marché de la PPE.

Face à cette nouvelle situation, le Conseil d'Etat a soutenu l'initiative 156 « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp! »²⁶, mais la validité de celle-ci a à nouveau été attaquée au niveau judiciaire²⁷ auprès de la Chambre constitutionnelle genevoise. A ce stade, le Parlement attend la détermination de la justice pour entamer ses travaux sur l'IN 156.

Appartements vides

Sur l'impulsion de quelques citoyens, se fédérant autour d'une page sur le réseau social Facebook, une nouvelle problématique a été mise en lumière au tout début de l'année 2014, celle des logements laissés vides, sans être offerts à la location, parfois pendant de très longue périodes, et ce sans qu'un projet très concret ne se profile pour rénover l'immeuble ou les appartements concernés.

Or, laisser un appartement vide est contraire au Chapitre VII de la LDTR qui prévoit une procédure

²³ On y trouve notamment, Pierre-François Unger, ancien Conseiller d'État PDC et administrateur de Vertical Holding, l'ancien Maire PLR de Cologny Jean Paul Murith, Lionel Halpérin, député PLR, et son père Michel Halpérin, ancien député PLR et Président du Conseil d'administration des HUG, Claude Messulam, ancien directeur de la banque privée Edmond de Rothschild. Mais aussi par exemple cinq sociétés anonymes bénéficiant de promesses de vente pour onze logements.

²⁴ <http://www.rpsl-ge.org/article-signez-l-initiative-halte-aux-magouilles-immobilieres-oui-a-la-loi-lomgchamp-124106044.html>

²⁵

http://relevancy.bger.ch/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=3&from_date=14.01.2015&to_date=16.01.2015&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=suv&query_words=&rank=23&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F15-01-2015-1C_223-2014&number_of_ranks=44
<http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/tf-accorde-droit-proprietaires-acquerir-deuxieme/story/26564928>

²⁶ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/IN00156A.pdf>

²⁷ <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/deux-recours-attaquent-initiative-antispeculation-immobiliere/story/22425025>

spécifique dans ce cadre.

Ces chasseurs d'appartements se sont mis en tête de recenser tous les appartements laissés abusivement vides en utilisant au maximum les réseaux sociaux et l'initiative citoyenne. Cela a conduit à un regard beaucoup plus vif des autorités sur cette question, traduit par un recensement statistique plus proche de la réalité²⁸.

Les attaques contre la LDTR

Depuis le début de la nouvelle législature, la majorité parlementaire PLR-MCG veut en finir avec la protection des locataires. Eric STAUFFER le proclamait à la tribune du Grand Conseil : « Eh bien, la parole du MCG ce soir, c'est qu'avant la fin de cette législature, nous tuerons la LDTR (...) »²⁹. La Chambre genevoise immobilière – le syndicat des propriétaires - a le plein soutien du MCG qui compte parmi ses députés un important bailleur, Ronald ZACHARIAS - propriétaire de plusieurs centaines d'appartements – et qui dirige l'aile immobilière du MCG. Ce parti a en effet déposé plusieurs projets de lois destinés à affaiblir la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesure en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR).

La LDTR est la principale loi cantonale de protection des locataires. Elle complète le droit du bail en permettant aux locataires de ne pas se voir imposer d'importantes hausses de loyers après que des travaux aient été effectués dans leur logement ou dans leur immeuble, elle prévoit des mesures pour la protection du parc locatif (protection contre les congés-ventes) et contre les appartements laissés vides.

Le premier de ces objets est le projet de loi **PL 11394**³⁰ **visant à supprimer le « plafond LDTR » en cas de transformation de surface d'activité en logements**, déposé par le MCG et largement soutenu par la droite parlementaire. Cette modification supprime même l'éventuel contrôle des loyers en vertu de la LGZD dans ces cas et permet de revenir en surfaces commerciales sans compensation (et en évacuant le locataire au passage).

Un comité unitaire coordonné par l'Asloca et le RPSL s'est mis en place, rassemblant les milieux de gauche et les syndicats³¹. Le référendum contre cet objet a été déposé le 5 novembre et il passera en votation le 14 juin 2015.

Le MCG, toujours emmené par Ronald ZACHARIAS sur cette question, a également déposé le **PL 11408**³² **qui vise à permettre la vente d'appartements locatifs et donc, le retour des congés-**

²⁸ Les logements vides recensés sont passé de 268 en 2013 à 610 en 2014.
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_3_04.xls

²⁹ http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/010106/31/010106_31_partie19.asp

³⁰ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394.pdf>

³¹ <http://stopattaquesldtr.ch/>

³² <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11408A.pdf>

ventes. C'est le lieu de rappeler que le RPSL avait déposé en 1985 l'initiative contre les congés-ventes qui est à l'origine des dispositions de la LDTR qui sont ici attaquées (art. 39 LDTR). Après une vérification abstraite au tribunal fédéral³³, il a été reconnu d'intérêt public de soumettre à autorisation les aliénations d'appartements à usage d'habitation dans une catégorie de logements où sévit la pénurie et de prévoir que l'autorisation d'aliéner sera refusée lorsque la demande d'appartements à louer ne peut être satisfaite dans la catégorie de logements concernée.

Cette tentative de réintroduire les congés-ventes avait déjà été tentée par le PL 8660 du 6 décembre 2001 déposé par Mark MULLER³⁴, voté le 2 mai 2003³⁵ et qui prévoyait un dispositif similaire. Pas dupe, les votant-e-s ont refusé cette loi le 8 février 2004³⁶.

C'est le lieu de préciser que l'UDC et le PLR ont suivi comme un seul homme en commission et que cet objet sera probablement voté au Grand Conseil lors de la session de juin 2015.

Finalement, le MCG toujours, a déposé le 19 février 2015 un nouveau projet contre la LDTR. **Le PL 11601³⁷, qui vise à restreindre la notion de pénurie pour réteindre le champ d'application de la LDTR.**

Les mesures de restriction budgétaires : les attaques contre le logement subventionné

Face aux difficultés budgétaires, le Conseil d'État a proposé toute une série de mesures de restrictions budgétaires, singulièrement axées contre les personnes modestes.

C'est également le lieu de préciser que la subvention du Canton de Genève au RPSL a été également purement et simplement supprimée dans le cadre de ces restrictions budgétaires.

Parmi ces différentes mesures, le PL 11537³⁸, qui vise à augmenter de 1% les taux d'efforts demandés à tous les locataires des logements sociaux. Cette mesure s'accompagne d'une coupe dans le montant des subventions aux locataires de logements HM.

C'est près de CHF 3'570'000.- que les locataires des logements sociaux devraient payer en plus par année. L'exemple suivant permet d'illustrer l'impact de la loi 11537 :

- Une famille avec 1 enfant qui loue un appartement de 4 pièces en HLM à CHF 1'293.- par mois et qui gagne CHF 110'000.- (revenu brut) par année devrait payer à l'avenir, pour le même

³³ ATF 113 Ia 126.

³⁴ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL08660.pdf>

³⁵ http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/550207/42/550207_42_partie2.asp

³⁶ Argumentaire des référendaires : <http://www.ge.ch/votations/20040208/doc/20040208.pdf> p.18

³⁷ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11601.pdf>

³⁸ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11537.pdf>

logement, CHF 1'358.- par mois, soit CHF 65.- de plus par mois.

- Par ailleurs, si cette même famille louait un appartement de 4 pièces en HM à CHF 1417.- par mois, elle verrait en plus sa subvention baissée, ce qui augmenterait sa charge locative de CHF 123.- par mois.

Évidemment que le comité unitaire coordonné par l'Asloca et le RPSL rassemblant les milieux de gauche et les syndicats s'est mobilisé contre cet objet. Le référendum a été déposé le 2 février 2015.

Une floraison d'objets parlementaires

Plusieurs groupes politiques différents ont déposé des projets de loi concernant la question du logement.

- Les Verts ont déposé 4 projets de loi à la toute fin de la précédente législature : le PL 11245³⁹ qui propose le renforcement des possibilités de cautionnement pour les coopératives, le PL 11246⁴⁰ qui propose d'instituer pour l'Etat et les communes un droit d'emption au moment du déclassement des terrains, le PL 11279⁴¹ qui propose de créer des logements en PPE à prix coûtant et le PL qui propose de rendre systématique la création de salle commune dans les immeubles construits en zone de développement⁴².
- Le PLR, suivi par le MCG, l'UDC et le PDC, a déposé un projet de loi PL 11400⁴³ qui vise à affecter les 35 millions par an prévus pour le Fonds LUP à la création d'équipements publics. Si le problème est réel, réduire l'argent qui est destiné au logement est une très mauvaise piste.
- Le PSG a déposé 2 projets : le PL 11406⁴⁴ qui propose de surcompenser la création de surfaces d'activité par des surfaces en logements, sur les surfaces existantes ou sur les nouvelles surfaces créées par des constructions, tant qu'il y a pénurie d'appartements et pléthore de surfaces d'activité vacantes et un PL 11407⁴⁵ qui propose de taxer les logements vacants de plus de 6 mois en période de pénurie.

C'est donc une législature forte en confrontations politiques et le RPSL saura y amener sa vision, ses réflexions et son engagement.

³⁹ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11245.pdf>

⁴⁰ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11246.pdf>
<http://www.rpsl-ge.org/article-commission-gc-logement-31-03-2014-droit-d-emption-123379945.html>.

⁴¹ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11279.pdf>
<http://www.rpsl-ge.org/article-commission-gc-logement-2-12-2013-logements-en-ppe-a-prix-coutants-123379870.html>.

⁴² <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11281.pdf>

⁴³ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11400.pdf>

⁴⁴ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11406.pdf>

⁴⁵ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11407.pdf>

Rendements des immeubles subventionnés

En date du 25 septembre 2014, le Tribunal Fédéral a rendu un arrêt relatif au rendement des immeubles subventionnés (ATF 1 C_500/2103⁴⁶). Celui-ci précise que le loyer des immeubles subventionnés ne doit pas procurer au bailleur un rendement excessif, comme le stipule l'art. 269 CO. Cela implique que le loyer des immeubles subventionnés par une autorité cantonale est soumis au droit fédéral.

A l'heure actuelle, les rendements admis par l'État de Genève sont largement supérieurs aux taux de 2,5% pour ce qui est du rendement net de 4% s'agissant du rendement brut, pour un taux hypothécaire de 2% comme fixé actuellement.

Le RPSL a donc interpellé le Conseiller d'État Antonio HODGERS, afin de connaître la détermination du DALE par rapport à cette jurisprudence. En effet, les directives du DALE⁴⁷ admettant actuellement des rendements entre 4,5 et 7% sont, à notre sens, contraires au droit fédéral.

Lors d'une conférence donnée aux milieux intéressés le 17 février 2015, Antonio HODGERS a annoncé que ces taux allaient être maintenus et a tenté de les justifier⁴⁸ de différentes manières :

- En utilisant un taux hypothécaire moyen sur 25 ans plutôt que le taux actuel. Cela donne un taux de 4,1%. Les contrôles de l'État sont de 10 ans en zone de développement, 20 ans pour les immeubles HLM et de 25 ans pour les immeubles HM.

Le choix d'un taux moyen de 25 ans est doublement arbitraire : d'une part c'est la durée maximum du contrôle pour une catégorie qui ne concerne que peu d'immeubles ; d'autre part l'examen ne se fait pas après la durée du contrôle mais avant et devra aussi se faire pendant depuis l'arrêt du TF. Dès lors un taux moyen de 10 ou 15 ans aurait été beaucoup plus correct et aurait donné un taux moyen de 3% environ.

L'Etat a toutefois choisi 25 ans car en 1991 le taux s'élevait à 6,75% voire 7% et a constamment baissé depuis. Il y a 20 ans, il n'était plus que de 5,25%, il y 15 ans de 4,5%, il y 10 ans de 3 % et il y a 5 ans de 2,75%. Il est aujourd'hui à 2% et va continuer à baisser.

- En ajoutant un facteur incitatif de 0,9% : En effet, le propriétaire est privé de sa liberté de faire n'importe quel loyer, de choisir les locataires et doit subir des contrôles. Ce facteur incitatif n'existe pas dans les loyers contrôlés par la Confédération puisque pour ceux-ci le rendement ne peut pas dépasser le taux hypothécaire. Dans le CO, le TF admet un rendement supérieur de 0,5% au taux hypothécaire de référence. Pourquoi ne pas reprendre ce pourcentage ?

⁴⁶

http://relevancy.bger.ch/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=4&from_date=24.09.2014&to_date=26.09.2014&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=&rank=40&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F25-09-2014-1C_500-2013&number_of_ranks=93

⁴⁷ <http://www.ge.ch/logement/pdf/PA-SI-004.pdf>

⁴⁸ http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/20150218.asp#P3

Le propriétaire a certes certaines contraintes, en revanche il a aussi des avantages tels que des subventions de l'État, des exonérations fiscales et en zone de développement un déclassement de ses terrains qui lui permet de construire plus que ce qui est permis par la zone de base.

- En ajoutant l'inflation moyenne sur 25 ans, soit 1,2% actuellement. Mêmes remarques que ci-dessus en ce qui concerne cette durée injustifiable, si ce n'est par le fait que l'inflation annuelle était supérieure à 5% en 1990 et 1991 pour diminuer drastiquement dès 1994 et passer en dessous de 1% par année. Un calcul sur 20 ans donnerait 0,65%, sur 15 ans 0,56%, sur 10 ans 0,42% et sur 5 ans une inflation négative de 0,15% !

La réponse du Conseil d'État est donc politique pour convenir aux milieux immobiliers et non juridique.

Les locataires genevois du parc subventionné vont donc malheureusement continuer à payer des loyers abusifs, avec cette fois la bénédiction du Conseil d'État. Jusqu'à ce qu'une décision judiciaire applique correctement le CO et la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Historique

Le RPSL considère qu'il est indispensable que l'État développe une politique dans le domaine de l'aménagement du territoire :

- une politique active d'acquisition foncière en disposant de moyens financiers suffisants, permettant une maîtrise du développement des projets de logements ;
- une utilisation du droit de préemption et du droit d'expropriation ;
- des expropriations sélectives de terrains dans des secteurs où des autorisations de construire sont en force ;
- des positions cantonales fermes sur le taux d'utilisation du sol dans les zones à construire, tout particulièrement en zone de développement⁴⁹ ;
- une réflexion sur le déclassement parallèle des zones villas et des zones réservées par plan directeur cantonal en zone agricole, vu les difficultés existantes dans la zone villas et la lenteur des processus dans cette zone.

Plusieurs de ces axes ne sont pas développés par les autorités, plus particulièrement la maîtrise du foncier apparaît toujours plus comme un outil indispensable de la politique du logement et de l'aménagement du territoire⁵⁰.

Le point de vue des Communes et contexte cantonal

Les Communes, elles, restent souvent le lieu où s'expriment les blocages et la nouvelle révision du Plan Directeur Cantonal a été une nouvelle fois le terrain d'expression de ces blocages communaux.

Ni la nouvelle péréquation, ni la nouvelle Constitution n'ont solutionné à ce jour la difficile question du lien entre les recettes fiscales des Communes et le nombre d'emplois qu'elles ont sur leur territoire. Cette problématique pousse toujours les Communes à privilégier l'accueil d'emplois plutôt que de logements, et ce malgré les menaces qui planent sur le futur de la taxe professionnelle communale, la réforme de l'imposition des entreprises III ou une future révision de la fiscalité communale.

Le RPSL demande que l'effort communal en matière de production de logements, et particulièrement de logements d'utilité publique, devienne un critère déterminant pour un supplément péréquatif, tout en

⁴⁹ On peut considérer que ce point est admis par l'adoption de l'indice de densité (ID), qui a été introduit dans la loi générale sur les zones de développement (LGZD) dans le but de garantir une utilisation rationnelle du sol et d'éviter un gaspillage du territoire. La loi, soumise à votation cantonale le 9 février 2014, fixe des indices de densité minimaux pour les différentes zones de développement. Les plans localisés de quartier et les autorisations de construire doivent respecter ces minima (<http://ge.ch/amenagement/indices-de-densite-et-utilisation-du-sol>).

⁵⁰ Cette problématique fait l'objet d'une fiche A16 du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 137.

rappelant que les enjeux de la planification du territoire et de la production de logements sont avant tout des enjeux cantonaux. La politique en matière de planification du territoire et de la production de logements, selon le cadre légal, relève de la compétence cantonale et doit le rester.

Certaines Communes freinent ainsi la production de logements locatifs et surtout de logements locatifs sociaux répondant aux besoins prépondérants de la population. Ces résistances se sont trouvées au cœur des réactions communales lors du débat sur la révision du Plan Directeur Cantonal.

Le Plan Directeur Cantonal

Il est à relever que le précédent Plan Directeur Cantonal n'a pas été suivi d'effet dans les rythmes que l'on pouvait escompter⁵¹. L'ancien Plan Directeur Cantonal a été très largement « non réalisé ». Il ne faut pas perdre de vue qu'entre les prévisions de constructions au stade de la planification et les réalisations plusieurs années plus tard, il y a une perte, en terme de création de logements, régulière et quasiment inévitable.

Le Plan Directeur Cantonal part de présupposés qui sont partagés par le RPSL : « Mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement » est le premier axe prioritaire du concept et les objectifs stratégiques et opérationnels sur ce point sont ceux que le RPSL sollicite depuis longtemps⁵². Cependant, le Plan Directeur Cantonal ne corrige pas l'entier des critiques formulées par rapport à l'avant-projet :

- Le déséquilibre « rive gauche – rive droite » (Genève-Est) n'est pas corrigé. A titre d'exemple, seuls quelques grands projets prioritaires d'extension urbaine sur la zone agricole⁵³ prévus ne concernent cette partie du Canton.
- Bien qu'il soit à saluer la présence d'une fiche A16 « Renforcer la politique foncière du canton » et que certaines pistes soient intéressantes, il est à regretter qu'il soit spécifié au niveau du contrôle des prix du terrain que « *dans certains secteurs déjà densément bâtis et dotés d'une proportion suffisante de LUP, un déclassement en zone ordinaire pourrait favoriser le déclenchement d'opérations de construction pour d'autres catégories de logements* »⁵⁴. Une telle

⁵¹ « En revanche, l'objectif cible de 1600 nouveaux logements par an (base : 108 m²/logement) n'a pu être respecté », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 3.

⁵² « Cette planification de l'aménagement du territoire se fait en lien avec une stratégie foncière du canton, avec des moyens permettant d'être proactif dans l'acquisition des terrains et dans l'opérationnalisation des projets de construction. Cette approche renouvelée est nécessaire non seulement pour pouvoir réaliser 2'500 logements par année, mais encore pour répondre à l'objectif fixé par le législateur dans sa nouvelle politique du logement de constituer un parc de logements d'utilité publique, à hauteur de 20% du parc de logements locatifs. Par ailleurs, seule une action foncière déterminée permettra la mise à disposition de terrains pour les fondations immobilières de droit public, qu'elles soient cantonales ou communales, et les autres institutions sans but lucratif, associations ou coopératives », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 5.

⁵³ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 78.

⁵⁴ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 140.

entrée en matière est inadmissible du point de vue du RPSL ; elle est non seulement contraire aux engagements du Canton pris dans le cadre du Protocole d'accord, à la loi, mais également péjorative pour les pouvoirs publics (Canton et Communes) par rapport à leurs devoirs d'équipement de telles zones.

- Le PAV apparaît encore trop comme un élément déterminant autour duquel tout gravite : toujours « grand projet prioritaire » P01 alors qu'en termes de timing de réalisation, on sait aujourd'hui que d'autres PACA (ou Grands Projets selon la nouvelle terminologie) verront le jour bien avant.
- Bien que la référence à la politique de cohésion sociale en milieu urbain apparaisse enfin dans le projet de Plan Directeur Cantonal⁵⁵, on doit regretter qu'en terme d'équilibre territorial cette référence ainsi que les travaux du CATI-Ge ne trouvent pas de concrétisation.

Le Plan Directeur Cantonal a été adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 avec quelques modifications.

Cependant, l'approbation du Plan Directeur Cantonal par la Confédération s'est heurté à plusieurs critiques relatives à la conformité avec des normes de droit fédéral, plus particulièrement celles liées aux surfaces d'assolement. Par conséquent, seules sont approuvées les emprises sur les surfaces d'assolement (notamment extensions urbaines et renaturations) qui ont atteint un état de coordination supérieur à celui de l'information préalable, et celles qui sont prévues d'ici à 2023⁵⁶. Pour les projets en emprise sur la zone agricole envisagés à plus long terme, il sera nécessaire de développer un argumentaire détaillé démontrant que la réponse aux besoins ne peut être trouvée dans la zone à bâtir et que l'utilisation du sol proposée est optimale. Une mise à jour Plan Directeur Cantonal devra être engagée rapidement, afin de répondre aux réserves de la Confédération tout en faisant valoir les besoins du canton au-delà de 2023⁵⁷.

Les Grands Projets

Le RPSL est présent tant au niveau de la Commission d'Aménagement du Territoire que dans les groupes de suivi des Grands Projets par l'engagement de ses délégué-e-s. Il participe également dans la mesure du possible aux ateliers destinés à la société civile dans le cadre de la mise en place des Grands Projets.

Un « *Grand Projet* » (GP) désigne un secteur stratégique où construire qui contribue de façon particulièrement significative à atteindre les objectifs du plan directeur cantonal. Il s'accompagne d'une

⁵⁵ Fiche A18 « Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 148.

⁵⁶ Décision du Conseil fédéral du Approbation du plan directeur du canton de Genève du 29 avril 2015 : http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00234/00363/00371/index.html?lang=fr&download=NHZLpZeg7t,lnp6l0NTU042l2Z6ln1ae2lZn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCEeoJ6gGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

⁵⁷ http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/20150429.asp#P3

démarche de projet et d'un processus participatif visant à maîtriser la qualité, les délais et les conditions de mise en œuvre »⁵⁸.

Les Grands Projets identifiés par le Plan Directeur Cantonal sont d'anciens PACA.

P01 : Le PAV

Depuis le commencement de ce dossier, les prises de position très médiatisées du Conseil d'Etat sur le Masterplan La Praille – Acacias – Vernets ont semblé parfaitement disproportionnées par rapport à la planification des déclassements nécessaires pour combattre la crise du logement⁵⁹.

Le processus législatif initialement choisi par le Conseil d'Etat pour ce projet n'a pas permis d'apporter les garanties demandées en terme de logements et de logement sociaux en particulier et a conduit plusieurs organisations au lancement de référendums contre les arrêtés communaux de déclassement. Grâce à cette démarche, le Conseil d'Etat a été obligé d'entrer en négociations avec ces organisations. Celles-ci ont abouti à la signature d'une convention et au dépôt d'un projet de loi formel devant le parlement⁶⁰.

Malheureusement, le nouveau Conseiller d'Etat en charge, Antonio HODGERS, entend réviser l'accord conclu avec les organisations référendaires et consacré par la loi. Si la démarche visant à prévoir plus de logements que d'emplois dans le secteur pourra très certainement trouver le soutien du RPSL, la baisse du taux de logements LUP, les garanties sur le long terme et la question des impenses sont bien plus problématiques.

Cette remise en cause, en raison de besoins de financement d'équipement publics, pose un problème fondamental. Le RPSL considère que les futur-e-s habitant-e-s, qu'il-elles soient propriétaires ou locataires, n'ont pas à financer ces équipements publics par le biais de leur loyer (ou prix d'achat) dans la mesure où ils y contribuent déjà, comme tous les citoyen-ne-s, par le biais de l'impôt.

En parallèle, quelques agences significatives du processus de mutation urbaine ont eu lieu : concours d'architecture pour le secteur de la Caserne des Vernets (avril 2014), adoption du règlement d'application de la loi relative à l'aménagement du quartier Praille Acacias Vernets (PAV)⁶¹ (juin 2014), signature d'une convention cadre de collaboration concernant les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces publics, infrastructures et équipements publics entre le

⁵⁸ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 141.

⁵⁹ Pour mémoire, la première ébauche du PAV prévoyait 9'000 logements pour 40'000 emplois, ce qui aurait eu comme conséquence d'amplifier la crise du logement sur le canton de Genève. Connue de tous les urbanistes, la proportion bien équilibrée est de 100 % (1 logement pour 1 emploi). Elle est de 96 % pour toute la Suisse et de 74 % pour le canton de Genève (le quart de ceux qui y travaillent habitent ailleurs).

⁶⁰ Ce point a été traité de manière complète dans le rapport d'activité 2009-2010 (http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html)

⁶¹ http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_l1_30p04.html

Canton de Genève et les Villes de Genève, Carouge et Lancy (décembre 2014)⁶² et finalement le Conseil d'Etat a approuvé le plan directeur de quartier (PDQ) « Praille Acacias Vernets » le 1er avril 2015⁶³.

P02 : Cherpines

Après le PAV, c'est le secteur des Cherpines-Charrotons qui a été l'objet du débat politique puisque le projet de loi de déclassement a été soumis au référendum le 15 mai 2011 et accepté par le peuple.

Ce secteur va se révéler un véritable laboratoire pour tenter de résoudre la question du financement des équipements publics dont tout nouveau quartier a besoin. En effet, les Communes concernées et le Canton cherchent des solutions afin de faire participer les promoteurs au financement de ces équipements. Le RPSL sera attentif à ce que ces démarches ne conduisent pas à un renchérissement des loyers des futurs habitant-e-s.

Depuis l'approbation par le Conseil d'État du plan directeur de quartier (PDQ) des Cherpines en octobre 2013, le processus de concertation s'est poursuivi.

P03 : Grands-Esserts

Lors de ses négociations avec la Commune de Veyrier, le Conseil d'État a su préserver le potentiel de logements du secteur. Cependant, le décalage dans le temps admis par l'accord conclu n'est pas sans conséquence au niveau de la lutte contre la pénurie de logements. En effet, un tiers du secteur est reporté à une échéance ultérieure à 2030 et ne fait donc plus partie, stricto sensu, du programme de ce Plan Directeur Cantonal.

Une telle négociation est évidemment très dommageable car ces terrains constituent un des rares périmètres en main de l'État de Genève sur lesquels une réalisation conséquente de LUP pourrait se réaliser rapidement et massivement, et ainsi permettre réellement d'amener une respiration significative sur le marché du logement pour les personnes qui en ont le plus besoin.

En 2014, les autorités communales se sont battues avec acharnement autour de ce projet. Il y a fort à parier que les résultats des élections municipales de 2015 amèneront plus de sérénité et que ce projet pourra avancer enfin.

P05 : Communaux d'Ambilly

En 2006, au moment de la signature du Protocole d'accord, ce secteur était identifié comme ayant un potentiel de 4'000 logements. Aujourd'hui il apparaît dans le Plan Directeur Cantonal avec un potentiel de 2'200 logements seulement.

⁶² <http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/pav-convention-cadre-2014.pdf>

⁶³ <http://ge.ch/amenagement/pdq-praille-acacias-vernets>

Depuis l'adoption du premier plan localisé de quartier des Communaux d'Ambilly en 2011, le phasage de réalisation est inadmissible vis-à-vis des besoins en logements du Canton et du fait que ce secteur est un secteur de densification identifié depuis le PDCn 2001 : 610 logements seulement dans une première étape, 630 dans une deuxième étape à horizon 10 ans, la 3ème étape pour 2030.

P08 : Vernier – Meyrin – Aéroport

Lors de sa session du 5 décembre 2014, le Grand Conseil a adopté la loi modifiant les limites de zones du quartier de l'Etang à Vernier. La création de cette ZD3 d'environ 111'500 m2 doit permettre d'accueillir au quartier de l'Etang du logement, des activités sans nuisances et une école.

Conclusion

Sachant que la planification urbanistique est toujours un exercice délicat et que l'expérience montre malheureusement que les potentiels en logements identifiés sont souvent surestimés par rapport aux réalisations effectives, il nous semble que l'ensemble des Grands Projets identifiés par le projet de Plan Directeur Cantonal devraient être à même d'assurer au stade de la planification au moins 2'000 des 2'500 logement annuels prévus d'ici à 2030.

Le tableau ci-dessous présente cet exercice :

Grand Projet	Potentiel de logement à 2030	Potentiel d'emploi à 2030
P01 : PAV	5500	5500
P02 : Cherpines	3000	2500
P03 : Grands-Esserts	800	200
P04 : Bernex	5700	5700
P05 : Communaux d'Ambilly	2200	800
P06 : Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries	1000	500
P07 : Châtelaine	2300	1200
P08 : Vernier-Meyrin-Aéroport	2000	4500
P09 : Grand-Saconnex	600	2400
P10 : ZIMEYSAVER	300	10000
P11 : Perly-Certoux-Bardonnex-St-Julien	1000	1000
P12 : Versoix	600	500
P13 : Pallenterie	950	1000
P14 : Puplinge-Gare d'Annemasse	500	150
P15 : Satigny	450	100
Total d'ici 2030	26900	35050
Par année (sur 15 ans)	1793	2336

Cette courte analyse permet également de mettre en exergue le fait que le Canton de Genève persiste à planifier plus d'emplois que de logements, ce qui n'est pas cohérent par rapport aux objectifs du projet

d'agglomération et ne permettra pas de corriger le déséquilibre existant.

Nouvelle procédure civile et organisation judiciaire

La refonte de l'organisation judiciaire et l'application de la nouvelle procédure civile fédérale a beaucoup préoccupé le RPSL à la fin de l'année 2010⁶⁴.

Le nouveau CPC péjore la situation des locataires, plus particulièrement dans les cas de défaut de paiement de loyer. Le RPSL a été très soucieux d'une mise en œuvre la plus humaine possible de l'exécution des jugements d'évacuation qui incombe désormais au Tribunal des baux et loyers.

Suite à l'introduction d'une 6ème chambre afin de traiter les « cas clairs », les audiences hebdomadaires d'évacuation pour défaut de paiement sont passés de 2 à 3 et cette mesure a amélioré le taux de sortie, au détriment de la situation des locataires en difficultés financières⁶⁵.

Tribunal des baux et loyers

Les chiffres de l'activité du TBL s'articulent comme suit :

Procédures	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Solde début	1078	1026	953	1431	1374	1263
Entrées	1863	1910	2561	1981	1878	2015
Total	2941	2936	3514	3412	3252	3368
Sorties	1915	1983	2083	2039	1995	2115
Solde fin	1026	953	1431	1373	1257	1253
Taux de sortie	1,03	1,04	0,81	1,03	1,06	1,00

On constate une hausse importante des entrées (11.2%) par rapport à 2013.

Les évacuations pour défaut de paiement des logements représentent à elles seules près d'un tiers des affaires qui parviennent au TBL et si on y ajoute les évacuations pour défaut de paiement des locaux commerciaux, on parvient à près de la moitié des affaires⁶⁶.

Au niveau des causes ordinaires, on constate également une hausse très importante des entrées (25%) par rapport à 2013, essentiellement due à l'augmentation du nombre de contestation de congé par le locataire⁶⁷.

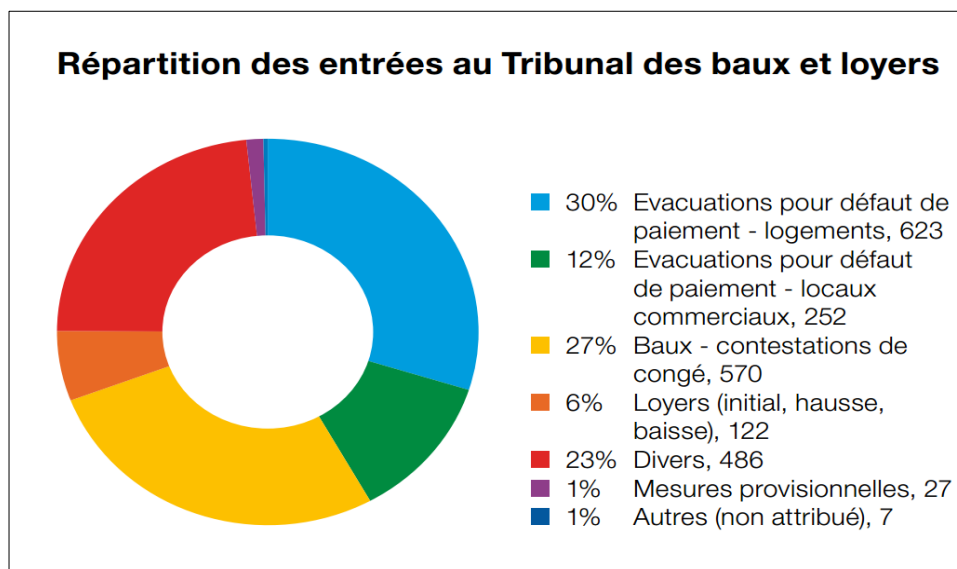
⁶⁴ Ce point a été traité de manière complète dans les rapports d'activité 2009-2010, 2010-2011, 2011-2012, 2012-2013 et 2013-2014 (http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html)

⁶⁵ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2014_mars_2015.pdf p. 33.

⁶⁶ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2014_mars_2015.pdf p. 33.

⁶⁷ Les contestations de congés portées par-devant le TBL en 2014 étaient au nombre de 570 pour 369 en 2013 et 388 en 2012.

En termes de types d'affaires soumises à la juridiction, les entrées se répartissent ainsi :



Commission de conciliation

Il est à relever que le nombre de nouvelles procédures a augmenté de manière significative (+ 18.7%), mais le taux de conciliation est redescendu. A noter que le calcul du taux de conciliation a été revu par le pouvoir judiciaire : sont désormais exclus du calcul, contrairement aux données publiées dans les rapports précédents, les retraits ou rayés du rôle avant audience. Ce nouveau calcul montre l'évolution du taux de conciliation suivant⁶⁸ :

⁶⁸ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2014_mars_2015.pdf
p. 34.

Affaires conciliées¹	2012	2013	2014
	1'383 + 270	1'319 + 180	1'343 + 222
Nombre (accord + retrait)	= 1'653	= 1'499	= 1'565
	Sur 2'617	Sur 2'385	Sur 2'703
Taux de conciliation ²	63 %	63 %	58 %

¹ On entend par “affaires conciliées” celles qui ont fait l’objet d’une audience de conciliation à laquelle les deux parties ont comparu et à l’issue de laquelle (pendant ou après) un accord a été trouvé (y compris par un retrait).

² Le taux de conciliation se calcule par le rapport entre, d’une part, la somme des accords et des retraits (en et après audience) et, d’autre part, la somme des accords et des retraits (en et après audience), des autorisations de procéder, des propositions de jugements et des jugements. Sont exclus du calcul, contrairement aux données publiées dans les rapports précédents, les retraits ou rayés du rôle avant audience.

Les affaires introduites par-devant la CCBL se répartissent comme suit :

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Contestation de congé par le locataire	1173	1061	1043	1126	1313	1471	1488	1286	1330	1371	1408	1193	1334
Fixation du loyer	1406	1462	1441	1193	875	831	1798	1548	1027	991	1464	965	1446
Validation de consignation	208	187	157	191	193	172	190	145	181	106	118	142	105
Divers	829	692	717	831	845	788	885	789	899	479	529	514	513
Évacuation pour défaut de paiement du loyer	1478	1759	1715	1500	1614	1380	1316	1514	1344	81 + 1400 <u>1481⁶⁹</u>	69 + 962 <u>1031⁷⁰</u>	49 + 859 <u>908⁷¹</u>	45 + 875 <u>920⁷²</u>

⁶⁹ Soit pour 2011 : 81 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 1400 introduites au TBL.

⁷⁰ Soit pour 2012 : 69 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 962 introduites au TBL.

⁷¹ Soit pour 2013 : 49 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 859 introduites au TBL.

⁷² Soit pour 2013 : 45 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 875 (623 logements pour 252 locaux commerciaux) introduites au TBL.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Requête amiable	105	165	85	76	90	111	123	87	60	76	124	78	

On constate donc que le nombre d'affaires introduites pour évacuation pour défaut de paiement du loyer, que ce soit au TBL ou à la CCBL, semble se stabiliser à un niveau nettement inférieur à celui avant 2012, sans pouvoir identifier un élément explicatif.

Fonctionnement

Aujourd'hui, c'est surtout au niveau du greffe et des aspects administratifs que les moyens manquent encore. Globalement, l'équipe des magistrat-e-s en charge des Sections des baux et loyers et les assesseurs ont trouvé des modes de fonctionnement satisfaisants, en tout cas au regard de ce que la procédure civile exige.

Cependant, un manque de dialogue et, parfois, un manque de considération sont ressentis par les juges assesseurs. La nouvelle Présidente de la juridiction est nettement plus ouverte au dialogue que son prédécesseur et dans ce cadre le RPSL plaidera pour une réunion annuelle minimale des milieux partenaires de la juridiction.

Au tout début de l'année 2014, le RPSL a dû renouveler l'entier des juges assesseurs locataires dans le cadre des élections judiciaires. Les juges assesseurs locataires ont prêté serment le 27 mai 2014 avec l'entier du pouvoir judiciaire. Depuis, ce n'est pas moins de 6 juges assesseurs locataires à la CCMBL et un au TBL qui ont dû être repourvus par le RPSL.

Commissions et délégations officielles

Le RPSL dispose de représentant-e-s dans diverses Commission et délégations officielles. Comme à chaque début de législature, le RPSL a dû fournir au Conseil d'État des candidatures pour représenter les milieux de défense des locataires dans différentes instances.

Au sein de la **Juridiction des baux et loyers** :

- 30 juges assesseurs à la Commission de Conciliation en Matière de Baux et Loyers
- 18 juges assesseurs au Tribunal des Baux et Loyers
- 5 juges assesseurs à la Chambre d'Appel en Matière de Baux et Loyers.

Au sein du **Tribunal administratif de première instance, section LDTR/LCI** : 3 juges assesseurs représentant-e-s des milieux locataires.

Au sein des **Fondations immobilières de droit public** : un-e représentant-e par FIDP, nommé-e-s par le Conseil d'État.

Un ou des représentant-e-s dans les **Commissions officielles** suivantes :

- Commission d'Aménagement du Territoire CAT (DALE)⁷³.
- Commission d'Urbanisme (DALE).
- Commission d'Architecture (DALE).
- Commission consultative sur les questions énergétiques (DALE).
- Commission consultative du réseau de distribution de chaleur à partir de l'usine des Cheneviers (CADIOM) (DALE).
- Commission d'attribution instituée par l'article 19 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (bonus à la rénovation) (DALE) : depuis novembre 2012, la ligne budgétaire dévolue au bonus à la rénovation n'a pas été reconduite. Cette commission ne siège donc plus.
- Commission d'attribution des subventions à la restauration de bâtiments à vocation d'habitation (bonus à la restauration) (DALE).
- Commission du standard énergétique (DALE).
- Commission d'attribution instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie (DALE).
- Commission de fixation du taux de capitalisation des immeubles (DF).

⁷³ Sans activité en 2014.

- Commission consultative sur le ramonage et les contrôles spécifiques des émanations de fumée (DSE).
- Conseil de la statistique cantonale (PRE).
- Conseil du développement durable (PRE).

Par ailleurs, la Secrétaire générale participe également à quelques groupes de travail, notamment le Groupe de travail « Hébergement », coordonné par la DGAS et qui s'est réuni au mois d'avril 2014 afin de faire un état des lieux des mesures préconisées dans son rapport précédent au Conseil d'État.

Les travaux du « GT Hébergement » sont à l'origine de l'unité UASLOC de l'Hospice général qui vise à venir en aide aux bénéficiaires de l'Hospice général au sujet du logement. Actuellement, l'UASLOC réunit les mêmes partenaires réseaux en vue de la rédaction d'un « guide des locataires » pour leurs bénéficiaires.

Fonds de solidarité pour la défense des locataires (FSDL)

Depuis l'assemblée des délégués de 2010, le RPSL s'est doté d'un fonds de solidarité pour la défense des locataires. Celui-ci est prévu par le nouvel article 13 a des Statuts : « *Un Fonds de Solidarité pour la Défense des Locataires (FSDL) est géré par le RPSL. Les locataires concernés doivent être défendus par une organisation à but non lucratif. Le budget du RPSL prévoit une affectation annuelle au FSDL. En cas de solde positif de l'exercice comptable de l'année écoulée, un tiers au moins de celui-ci doit être obligatoirement affecté au FSDL. Une Commission de gestion du FSDL est instituée par le Comité. Celle-ci comprend le ou la Président-e du RPSL et deux membres du Comité ainsi que deux suppléants n'émanant pas de la même association. La Commission de gestion du FSDL statue sur les aides financières qui peuvent être accordées pour la défense des locataires conformément au Règlement de gestion du FSDL adopté par le Comité. La Commission de gestion rend rapport de la gestion du FSDL lors de l'Assemblée ordinaire des Délégués.* ».

La Commission de gestion s'est réunie à 3 reprises au cours de l'année, et toutes ses décisions ont pu être prises à l'unanimité de ses membres.

Dans le cadre du budget qui lui avait été alloué, la commission a pu donner une suite favorable à la participation financière à 22 dossiers concernant 35 personnes, pour qui les frais occasionnés par leur défense en tant que locataire étaient difficile à assumer intégralement.

Les demandes de participation pour les frais occasionnés pour la défense des locataires qui nous ont été soumis, nous ont toujours semblés raisonnables et justifiés (sauf à 2 reprises, en raison de dossiers incomplets. Des documents supplémentaires ont été sollicités et sont encore attendus à ce jour. Ces deux demandes ascendent à Fr. 702.— au total).

Le montant total d'attribution a été de 11'892.-- Frs, ce qui représente une moyenne de 540.-- par dossier.

A noter que six dossiers ont été soumis entre le 27 novembre et le 21 décembre 2015. La Commission de gestion n'ayant pas été en mesure de se réunir avant la fin de l'année, ceux-ci n'ont pas pu être examinés. Il totalisent des demandes de prise en charge pour Fr. 4'062,50. Le total des demandes en 2014 s'est donc élevé à Fr. 16'386,50.

12 dossiers bénéficiaires provenaient de la ville de Genève, les autres de Meyrin, Plan-les-Ouates, Carouge, Thônex, Vernier, Grand-Lancy, Bernex, Versoix et Les Avanchets.

Les bénéficiaires étaient la plupart du temps des personnes retraitées, handicapées, des chômeurs, ou des familles monoparentales.

Remerciements

Traditionnellement, la Secrétaire générale termine ce rapport en remerciant toutes celles et ceux qui ont contribué à l'activité de l'année écoulée et permis l'activité du RPSL.

Tout d'abord, Madame Karine CLERC, qui assume la charge du Secrétariat administratif depuis mars 2004. Sa compétence, son énergie, sa rapidité d'exécution restent des atouts fondamentaux pour le RPSL. Assistante dévouée et intègre, elle est indispensable au bon fonctionnement du Secrétariat. A titre personnel, la Secrétaire générale envisage difficilement le fonctionnement du RPSL sans ses précieuses compétences et son autonomie.

Un remerciement particulier à Thierry STICHER qui a su dans son rôle de Trésorier, par sa motivation, sa rigueur et sa compétence, se rendre indispensable au Secrétariat, surtout en ces temps de difficultés économiques.

De manière générale, nous tenons à remercier les organisations membres qui, par le biais de leurs représentant-e-s, de leurs apports aux débats et de leurs cotisations, contribuent aux réflexions et au fonctionnement de notre association, ainsi que tous les représentant-e-s dans les diverses instances institutionnelles, plus particulièrement les membres du Comité dont la présence et l'engagement sont le cœur et la tête le RPSL.

Le Canton de Genève et les Communes donatrices sont également remerciés dès lors que, grâce à leurs subventions, ils nous ont permis de faire face à nos obligations financières tout en acceptant de garantir une pleine indépendance de pensée et d'action, en tout cas jusqu'en 2014. Les collectivités publiques qui ont contribué en 2014 à l'activité du RPSL sont les suivantes : le Canton de Genève (50'000.--), la Ville de Genève (20'000.--), la Ville de Carouge (500.--), la Commune de Confignon (1'000.— affectés au Fonds de Solidarité), la Ville de Lancy (1'000.--), la Ville de Meyrin (1'000.--), la Ville d'Onex (500.— affectés au Fonds de Solidarité), la Ville de Plan-les-Ouates (1'500.—affectés au Fonds de Solidarités), la Commune de Vandoeuvres (800.--), la ville de Versoix (200.--).

A la fin de cette dixième année d'activité, la gratitude de la Secrétaire générale s'adresse tout naturellement en particulier à Monsieur Eric FULD, Président du RPSL dont l'engagement, l'intégrité et la ténacité permettent de renforcer la détermination de notre association.

Carole-Anne KAST
Secrétaire générale

28 avril 2015