

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 2015–2016

Juin 2016

Table des matières

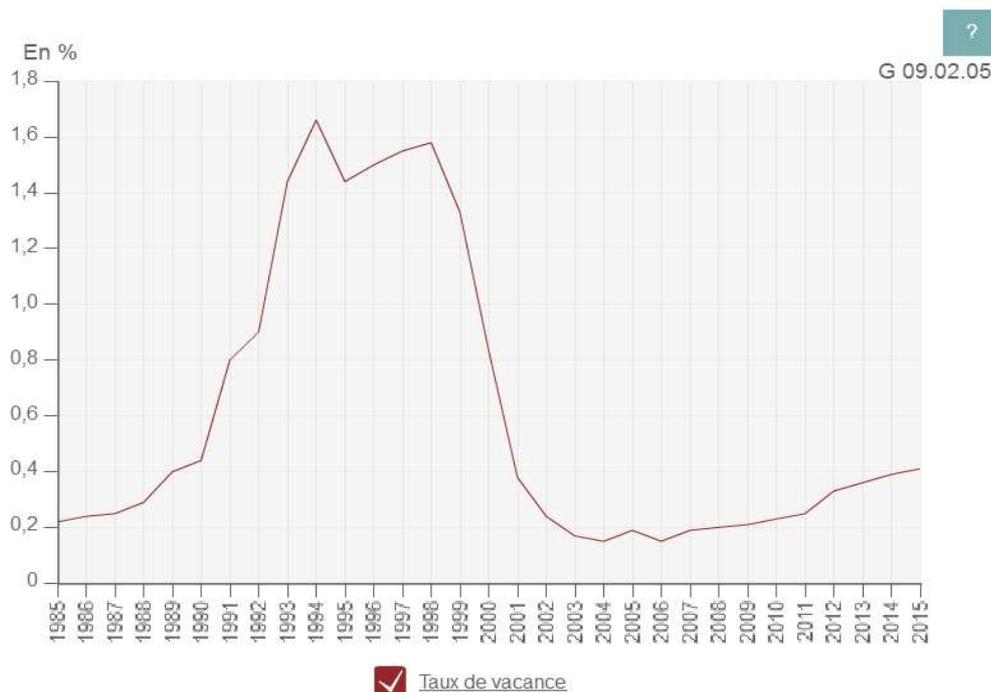
Analyse de la situation du logement à Genève	p. 3
<i>Pénurie</i>	<i>p. 3</i>
<i>Démographie</i>	<i>p. 5</i>
<i>Conséquences pour le logement subventionné</i>	<i>p. 6</i>
<i>Conséquences sur les loyers</i>	<i>p. 7</i>
Politique du logement à Genève	p. 9
<i>Protocole d'accord sur le logement</i>	<i>p. 9</i>
<i>L'apport de l'IN 133 de l'Asloca</i>	<i>p. 10</i>
<i>Les travaux du Groupe de Suivi LUP (GSLUP)</i>	<i>p. 10</i>
<i>Les Ateliers du logement</i>	<i>p. 11</i>
<i>Le rapport du Conseil d'Etat</i>	<i>p. 11</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. 15</i>
<i>Les mesures de restriction budgétaires : les attaques contre le logement subventionné</i>	<i>p. 17</i>
<i>Rendements des immeubles subventionnés</i>	<i>p. 18</i>
Aménagement du territoire	p. 20
<i>Position du RPSL</i>	<i>p. 20</i>
<i>Le Plan Directeur Cantonal</i>	<i>p. 20</i>
<i>Les Grands Projets</i>	<i>p. 22</i>
P01 : Le PAV	<i>p. 22</i>
<i>Le fonds de développement urbain</i>	<i>p. 23</i>
<i>Les zones réservées</i>	<i>p. 23</i>
Pouvoir judiciaire	p. 25
<i>Nouvelle procédure civile et organisation judiciaire</i>	<i>p. 25</i>
<i>Tribunal des baux et loyers</i>	<i>p. 25</i>
<i>Commission de conciliation</i>	<i>p. 26</i>
<i>Fonctionnement</i>	<i>p. 27</i>
Commissions et délégations officielles	p. 28
Fond de solidarité de défense des locataires	p. 30
Remerciements	p. 31

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 2015 celui-ci se portait à 0,41%¹

Taux de vacance des logements dans le canton de Genève, depuis 1985
Situation au 1er juin, en % (1)

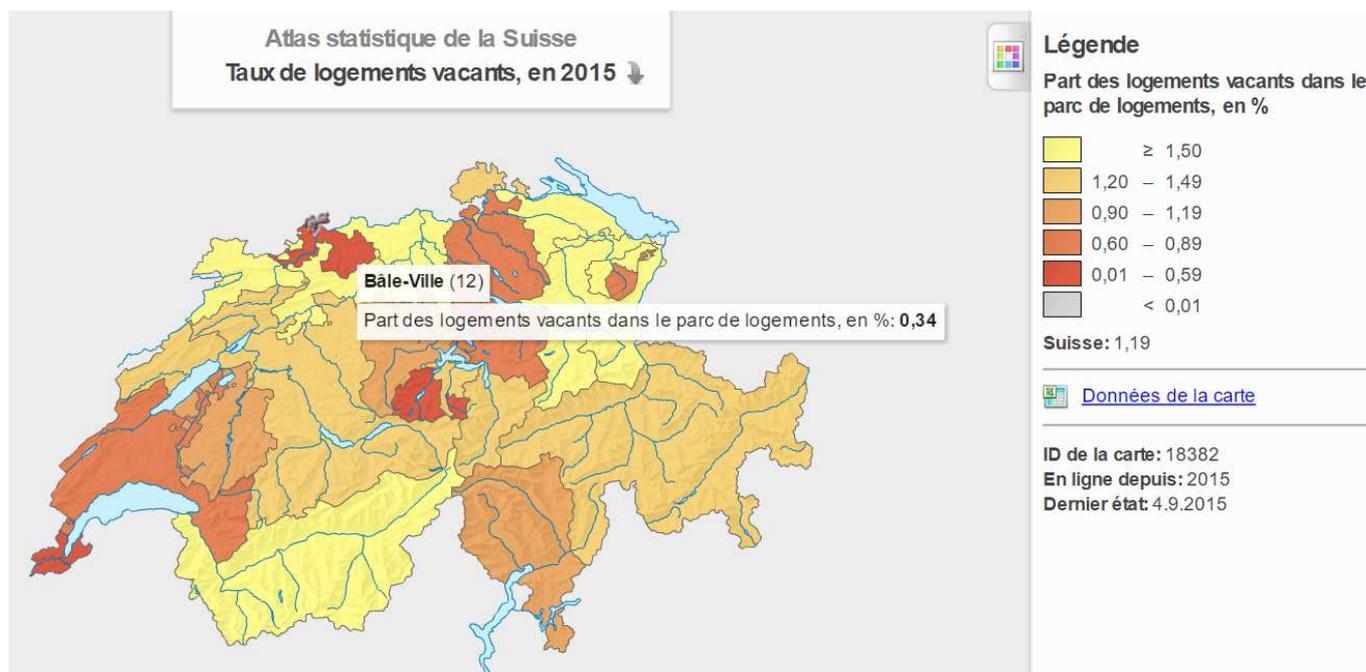


(1) Le taux de vacance est le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants.

Source : OCSTAT - Statistique des logements vacants

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 0,34%, suivi de Bâle-Campagne avec 0,39%, Genève venant en 3ème position à 0,41%.

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% en 2013 à 0,36% et en 2014 à 0,39%.



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 genevois². La légère amélioration constatée depuis quelques années est 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
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
2015	200'806	24'858	225'664	792	129	921	0.39	0.52	0.41

(1) Situation au 31 décembre jusqu'en 1995, au 1^{er} juin de 1996 à 2009, et au 31 mars 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 - Statistique des logements vacants

Date de mise à jour : 06.08.2015

Ce constat est corroboré par l'analyse des logements vacants selon le nombre de pièces, ainsi que par l'analyse des loyers des logements vacants offerts à la location par rapport aux loyers moyens du Canton.

² Seule Corsier a un taux de vacance supérieur à 1,5%, soit 1,73%. Russin (1,42%), Genthod (1,38%), Chancy (1,25%) et Hermance (1,02%) ont des taux supérieurs à 1%. Toutes les autres communes ont des taux inférieurs, le taux le plus bas en 2015 émergeant à Plan-les-Ouates avec 0,11%.

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

Situation au 1^{er} juin 2015

Canton de Genève

	1	2	3	4	5	6	7 ou plus	Total
Nombre de pièces								
Loyer mensuel moyen des appartements à Genève	788	840	1'127	1'414	1'810	2'384	3'884	1'369
Loyer mensuel moyen des appartements à louer	1'260	1'020	1'588	2'359	3'325	4'513	6'523	2'524
Écart	472	180	461	945	1'515	2'129	2'639	1'155
<i>ratio</i>	159.90%	121.43%	140.91%	166.83%	183.70%	189.30%	167.95%	184.37%

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

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 ou 2	3	4	5	6	7 ou plus		
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
2015		0.48	0.31	0.26	0.36	0.53	1.11	0.41

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

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des logements vacants

Date de mise à jour : 06.08.2015

Ces logements vacants 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 15 ans : premièrement l'accroissement soutenu de la population³ lié au dynamisme économique de la région et, deuxièmement, la faiblesse du nombre de logements construits.

Au niveau de la production de logements, le nombre de nouveaux logements construits reste insuffisant⁴ et, en conséquence, le parc global de logements l'est également (225'664 logements à fin 2015)⁵.

Les résultats atteints dans ce domaine sont toujours très loin des engagements pris par Genève dans le

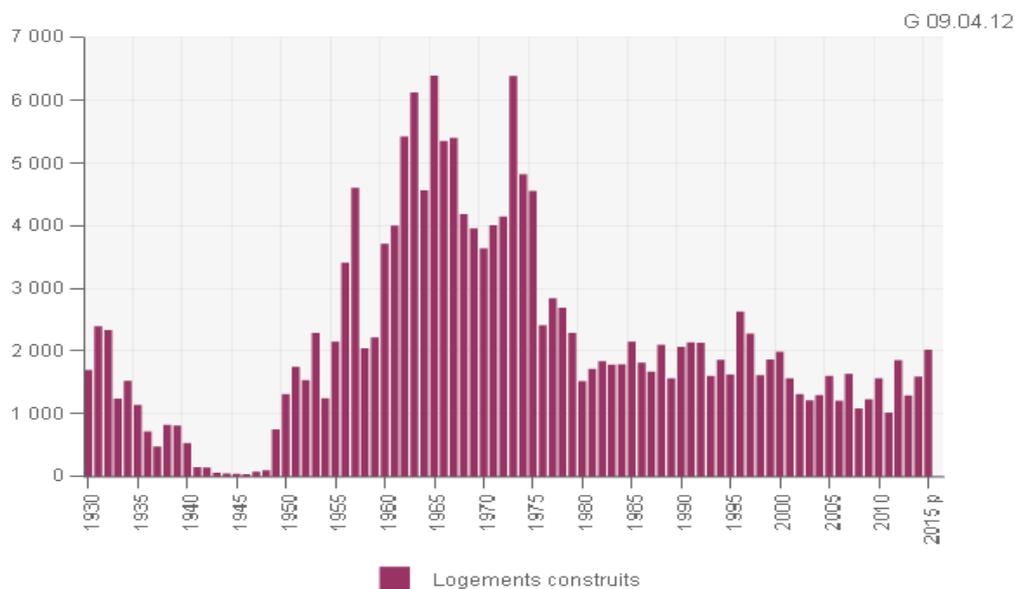
³ En 2000 : +5328 personnes; en 2001 : +6065 personnes; en 2002 : +5540 personnes; en 2003 : +6768 personnes; en 2004 : +4010 personnes; en 2005 : +2499 personnes; en 2006 : +4324 personnes ; en 2007 : +2278 personnes ; en 2008 : +5855 personnes ; en 2009 : +4189 personnes ; en 2010 : +6291 personnes ; en 2011 : +2999 personnes ; en 2012 : +3594 personnes ; en 2013 : +5494 personnes, en 2014 : +8'334 personnes et en 2015 +8'033 personnes, soit un solde démographique sur les vingt dernières années qui s'élève à plus de 4'000 habitant-e-s supplémentaires en moyenne par an.

⁴ 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, en 2014 : 1'589 et en 2015 1'986 logements supplémentaires.

⁵ Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier : http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_2_02.xls .

projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

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



p : chiffres provisoires.

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

 Télécharger le fichier de données

© OCSTAT 03.2016

Depuis les grandes opérations urbanistiques des années 60-70, le Canton de Genève peine à produire plus de 2'000 logements par an. 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. La solution est la création de quartiers d'envergure qui peuvent permettre à eux seuls d'amener en quelques années un apport de 3'000 à 4'000 logements supplémentaires⁶, 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 2015, 8,18% du parc de logements⁷ (soit 18'470 logements subventionnés).

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.

⁶ C'était notamment le parti pris du RPSL par rapport aux grands projets de déclassements (PAC) tels que MICA ou les Cherpines.

⁷ 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.

Actuellement, le nombre de logements d'utilité publique est de 8'623. 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 ».

Le DALE tente un calcul du parc locatif et de la proportion de LUP dans le rapport d'activité LUP 2014⁸ et conclut à une proportion de 9,65% à fin 2014.

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 2015, 8'090 demandes de logement⁹.

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 (+1,2%) L'augmentation des loyers concerne principalement les nouveaux baux, où elle est nettement plus élevée (+12,3%). La proportion de logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois (8 %) ne varie guère depuis 2003. Par ailleurs, 63 % de ces logements voient leur loyer s'accroître. Cette part est en diminution depuis 2012, année où elle était de 76 %¹⁰.

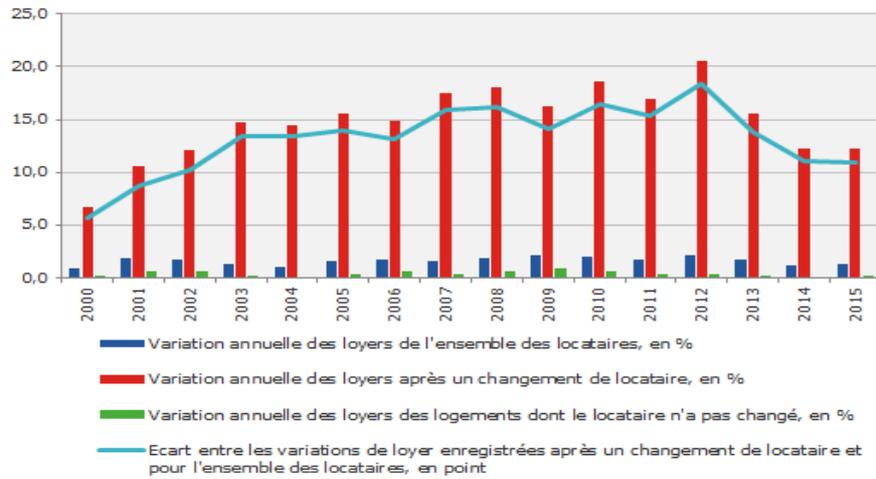
⁸ http://data.over-blog-kiwi.com/1/39/04/40/20150531/ob_37c483_rapport-d-activite-2014-2015-1.pdf p. 11.

⁹ <http://www.ge.ch/logement/indicateurs-cles.asp>.

¹⁰ http://www.ge.ch/statistique/tel/compresse/2015/geneve_cp_2015_15.pdf.

Variation annuelle des loyers des logements non neufs à loyer libre, dans le canton de Genève, depuis 2000
 Situation en mai

G 05.04.02



Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

©OCSTAT/06.2015

Comme en 2014, 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. Cependant, la pénurie est toujours bien présente et les locataires sont toujours en situation extrêmement difficile dans notre Canton.

Protocole d'Accord sur le logement

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.

Face à ce constat, 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.

Ces discussions ont amené à la reconnaissance de certains principes fondamentaux :

- 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.

Ces principes ont été consacrés au sein du « Protocole d'Accord » du 1er décembre 2006 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 réside dans l'adhésion des différents milieux à ce texte pour soutenir la construction dans le canton de Genève. Le RPSL a été particulièrement actif dans le groupe de suivi prévu par l'accord¹¹ (GSLUP). A l'heure actuelle, le bilan en termes de résultats n'est pas satisfaisant.

¹¹ « 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.

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. En effet, 3 à 4 séances par an¹² d'une heure et demie à deux heures sont insuffisantes, surtout si les organisateurs semblent régulièrement enclins à annuler ces dernières.

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 règlement en guise de commentaires à la proposition de l'État¹³.

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

¹² 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 volonté affichée 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 ».

¹³ 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>.

s'il veut bénéficier d'un loyer subventionné, pour autant qu'il y soit éligible, ou de conserver son bail précédent¹⁴.

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 demie 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 LUP¹⁵.

Le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030

En date du 14 octobre 2015 le Conseil d'État a adopté à l'attention du Grand Conseil, un rapport concernant la mise en œuvre de la politique cantonale du logement¹⁶. Ce rapport, de 97 pages, se construit comme la synthèse des Ateliers du logement et la feuille de route des différents projets à mener sur la question du logement dans les années à venir.

Ce ne sont pas moins de trente-huit propositions contenues dans le rapport et qui se déclinent en quatre axes :

- organiser la chaîne de production
- accroître le nombre de logements d'utilité publique
- répondre aux besoins¹⁷ et simplifier le contrôle

¹⁴ 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.

¹⁵ https://www.ge.ch/logement/pdf/rl/150330_restitution_Rencontres_logement_brochure.pdf .

¹⁶ http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/doc/20151014-annexe1.pdf .

¹⁷ A noter sur ce point, l'excellent rapport de Philippe Favarger : « Besoins en logements dans le canton de Genève : quantités et prix », <https://www.ge.ch/logement/pdf/Rapport-PAL-final.pdf> .

- rénover le parc bâti existant pour réduire sa consommation énergétique.

Après présentation du rapport devant le Grand Conseil, la concertation avec les différents acteurs s'est déroulée dès novembre 2015. Les projets de lois ou les modifications des pratiques administratives découlant des trente-huit mesures devraient suivre en 2016. Un bilan intermédiaire de ces mesures devrait être tiré lors de la prochaine Journée du logement, qui aura lieu à l'automne 2016.

En marge de la politique du logement à Genève, plusieurs décisions concernant directement les droits des locataires et la situation du logement à Genève ont pu être prises ou discutées.

Réforme de l'imposition immobilière

La réforme est indispensable au regard de la conformité du droit fédéral et également pour des motifs d'égalité de traitement.

Le RPSL s'est prononcé dans le cadre de cette réforme en rappelant que depuis de nombreuses années, le dispositif genevois a conduit à une sous-évaluation systématique de la fortune des propriétaires qui ne mettent pas leur bien en location.

La lenteur de cette réforme est consternante : 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 employés pour construire des logements d'utilité publique, voire pour acheter des terrains afin de lutter activement contre la pénurie de logements¹⁸.

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, seule une minorité des appartements construits en zone de développement en régime de PPE était effectivement destinée 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 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 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 spéculatif¹⁹.

En automne 2013, la « Loi Longchamp » a été acceptée en commission à une très large majorité: onze

¹⁸ La prise de position du RPSL sur ce point est disponible sur le site du RPSL à la page : <http://ddata.over-blog.com/xxxxxyy/1/39/42/14/Prises-de-position/determination-sur-consultation-cantonale-imposition-immobi.pdf>

¹⁹ <http://ddata.over-blog.com/xxxxxyy/1/39/42/14/Prises-de-position/Audition-Logement-3.06.2013---position-rpsl.pdf>

oui, contre deux non (PLR) et deux abstentions (PLR et UDC). 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.

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 revient en mars 2014 devant le Grand Conseil : il 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. Après plusieurs heures de débats, la loi a été acceptée par 79 députés (PLR, UDC, MCG, PDC, Verts) contre 21 (PS, EAG).

Bien que largement affaiblie, cette loi aurait pu permettre une meilleure transparence dans le domaine de l'acquisition de logements en PPE en zone de développement. En effet, 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 développement²⁰ et 2) la signature d'une charte éthique concernant l'attribution des appartements en PPE en zone de développement²¹.

L'affaire de la Tulette a continué à faire parler d'elle, les noms des acquéreurs dans ce secteur ayant fini par être publiés dans la presse, révélant des personnalités des domaines politique et économique²². Charles SPIERER, promoteur dans le secteur, et signataire de la Charte éthique sur l'attribution des logements en PPE en zone de développement, avait également signé des promesses de vente pour ce secteur, et a d'ailleurs quitté avant la fin de son mandat la Présidence de l'APCGI (Association des promoteurs constructeurs genevois de l'immobilier).

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

²⁰ <http://www.ge.ch/logement/propriete-individuelle/ppe-operations.asp> .

²¹ http://www.ge.ch/dale/presse/2014-03-24_com.pdf .

²² On y trouve notamment, Pierre-François Unger, ancien Conseiller d'État PDC et administrateur de Vertical Holding, l'ancien Maire PLR de Coligny 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.

projet de loi 11141. Le RPSL s'est engagé dans cette récolte de signature²³.

En parallèle, les milieux immobiliers ont attaqué la loi telle que votée par le Grand Conseil et ont obtenu son annulation par arrêt du 15 janvier 2015²⁴. Le Tribunal fédéral a considéré 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.

Face à cette nouvelle situation, le Conseil d'Etat a soutenu l'initiative 156 « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp! »²⁵, mais la validité de celle-ci a à nouveau été attaquée au niveau judiciaire²⁶. Le 16 avril 2016, le Tribunal fédéral déclare définitivement l'initiative 156 valable et les travaux au Grand Conseil peuvent reprendre.

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 longues 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 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 réalité²⁷.

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 (...) »²⁸. 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

²³ <http://www.rpsl-ge.org/article-signez-l-initiative-halte-aux-magouilles-immobilieres-oui-a-la-loi-lomgchamp-124106044.html> .

²⁴ http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_3_04.xls .

²⁵ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/IN00156A.pdf>

²⁶ <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/deux-recours-attaquent-initiative-antispeculation-immobiliere/story/22425025>

²⁷ Les logements vides recensés sont passés de 268 en 2013 à 610 en 2014 et 840 en 2015.
http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_3_04.xls.

²⁸ http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/010106/31/010106_31_partie19.asp .

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 projet de loi **PL 11394²⁹ 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 syndicats³⁰. Le référendum contre cet objet a été déposé le 5 novembre et il est passé en votation le 14 juin 2015 : malheureusement, cette loi a été acceptée par le peuple par près de 58%.

Le MCG, toujours emmené par Ronald ZACHARIAS sur cette question, a également déposé le **PL 11408³¹ qui vise à permettre la vente d'appartements locatifs et donc, le retour des congés-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 attaquées (art. 39 LDTR). Après une vérification abstraite au Tribunal fédéral³², 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.

Une tentative de réintroduire les congés-ventes avait déjà été tentée par le PL 8660 du 6 décembre 2001 déposé par Mark MULLER³³, voté le 2 mai 2003³⁴ et qui prévoyait un dispositif similaire. Pas dupe, les votant-e-s ont refusé cette loi le 8 février 2004³⁵.

L'UDC, le PLR et le PDC ont suivi comme un seul homme en commission et cette loi sera votée par le

²⁹ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394.pdf> .

³⁰ <http://stopattaquesldtr.ch/>.

³¹ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11408A.pdf> .

³² ATF 113 Ia 126.

³³ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL08660.pdf> .

³⁴ http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/550207/42/550207_42_partie2.asp .

³⁵ Argumentaire des référendaires : <http://www.ge.ch/votations/20040208/doc/20040208.pdf> p.18.

Grand Conseil le 13 novembre 2015. Le référendum lancé par Le RPSL et les milieux de défense sera déposé le 8 janvier 2016.

Après une campagne acharnée contre un adversaire disposant de moyens bien supérieurs, les milieux de défense des locataires, emmenés par l'Asloca, ont réussi à repousser cette pernicieuse tentative le 5 juin 2016 par 52% de non.

Finalement, le MCG toujours, a déposé le 19 février 2015 un nouveau projet contre la LDTR. **Le PL 11601³⁶, qui vise à restreindre la notion de pénurie pour reteindre le champ d'application de la LDTR.** Alors que le PDC a déposé un PL 11461 visant à supprimer le plafond LDTR pour les opérations de démolition-reconstruction motivées par des rénovations énergétiques³⁷.

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 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 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 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.

Au milieu de 12 objets soumis à votation le 28 février 2016, le corps électoral a malheureusement

³⁶ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11601.pdf> .

³⁷ Prise de position du RPSL par devant la Commission du logement : <http://www.rpsl-ge.org/2015/06/audition-du-rpsl-commission-du-logement-15-juin-2015.html> .

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

accepté cette mesure d'économie par 52 %.

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_500/2103³⁹). 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 et 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 DALE⁴⁰ 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 justifier⁴¹ 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 arbitraire : 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 ?

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

³⁹

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

⁴⁰ <http://www.ge.ch/logement/pdf/PA-SI-004.pdf> .

⁴¹ http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/20150218.asp#P3 .

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.

Le Conseil d'État a par ailleurs décidé la mise sur pied d'une commission consultative tripartite visant à déterminer les rendements admissibles des logements subventionnés. Malgré l'adoption d'articles 14A et 14B RGZD en date du 29 avril 2015, cette commission n'a encore pas été convoquée et le Conseil d'État n'a pas publié d'arrêté fixant les rendements admis dans ce domaine.

Position du RPSL

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 développement⁴² ;
- 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 territoire⁴³.

Afin de répondre aux préoccupations des communes, 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 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.

Le Plan Directeur Cantonal 2030

Le Plan Directeur Cantonal 2030 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

⁴² 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>).

⁴³ Cette problématique fait l'objet d'une fiche A16 du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 137.

sollicite depuis longtemps⁴⁴. Cependant, le Plan Directeur Cantonal 2030 souffre d'un certain nombre de faiblesses :

- 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 agricole⁴⁵ 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* »⁴⁶. Une telle 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 Cantonal⁴⁷, 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 mais 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 2023⁴⁸. Pour les projets en emprise sur

⁴⁴ « 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.

⁴⁵ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 78.

⁴⁶ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 140.

⁴⁷ Fiche A18 « Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 148.

⁴⁸ 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,lnp6I0NTU042l2Z6ln1ae2lZn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCEeoJ6gGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--.

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 2023⁴⁹.

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 démarche de projet et d'un processus participatif visant à maîtriser la qualité, les délais et les conditions de mise en œuvre »⁵⁰.

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 logement⁵¹.

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 parlement⁵².

Le nouveau Conseiller d'Etat en charge, Antonio HODGERS, entend réviser l'accord conclu avec les

⁴⁹ http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/20150429.asp#P3.

⁵⁰ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 141.

⁵¹ 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).

⁵² 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).

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.

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 avancées significatives du processus de mutation urbaine ont eu lieu et se sont soldées par l'approbation par le Conseil d'Etat du plan directeur de quartier (PDQ) « Praille Acacias Vernets » le 1er avril 2015⁵³.

Le PAV a également passé la rampe d'une votation populaire, le 28 février 2016 suite au référendum lancé contre le crédit d'investissement voté par le Grand Conseil afin de reloger l'armée appelée à quitter le site des Vernets.

Puis, en date du 17 juin, la modification de la loi PAV a été validée entre le Conseil d'État et les référendaires de 2009. Cet accord prévoit plus de logements que d'emploi dans le secteur, la proportion de logements sociaux y est légèrement abaissée et la possibilité d'y créer jusqu'à 12% de logements en PPE en droit de superficie y est introduite. Reste à voir si le Grand Conseil validera ces proportions, condition sine qua non à l'accord.

Le fonds de développement urbain

Afin de valoriser la construction de logements, le Conseil d'État a entamé des discussions avec les communes visant à mettre en place un fonds de développement urbain. Ce nouveau fonds, prévu pour une durée de 20 ans, vise à soutenir financièrement les communes en vue de réaliser les infrastructures publiques rendues nécessaires par la construction de nouveaux logements. Il disposera de 25 millions de francs par an, pour une durée de 20 ans, grâce aux contributions des communes en fonction de leur capacité financière et de leur population. Le dispositif innovant a reçu l'aval, à l'unanimité, de l'Assemblée générale de l'ACG le 18 novembre 2015. Puis, c'est au tour du Grand Conseil d'approuver celui-ci en mars 2016.

Le RPSL espère que cette mesure améliorera la réception des projets contenant du logement dans les communes.

Les zones réservées

Afin de préserver les potentiels en zone 5, le Conseil d'État voulait prolonger la durée des refus conservatoires à 5 ans. La majorité de droite du Grand Conseil s'y est opposée mais a proposé par

⁵³ <http://ge.ch/amenagement/pdq-praille-acacias-vernets>.

l'adoption d'une motion M 2278 l'utilisation de l'outil des zones réservées existant dans le droit fédéral.

Les zones réservées permettent, dans des périmètres identifiés par le PDCn, de refuser à titre conservatoire pour un délai de cinq ans, les autorisations de construire qui prêteraient des développements futurs. Seuls seront autorisés des agrandissements mesurés et des constructions de peu d'importance sur des villas déjà existantes dans ces secteurs.

Les réactions dans les communes concernées ne se sont pas fait attendre. Les propriétaires de villas touchés par ces zones réservées ont formé des oppositions à ce processus.

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 2010⁵⁴.

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 financières.

Tribunal des baux et loyers

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

Procédures	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Solde début	1078	1026	953	1431	1374	1263	1257
Entrées	1863	1910	2561	1981	1878	2015	1997
Total	2941	2936	3514	3412	3252	3368	3254
Sorties	1915	1983	2083	2039	1995	2115	2075
Solde fin	1026	953	1431	1373	1257	1253	1179
Taux de sortie	1,03	1,04	0,81	1,03	1,06	1,00	1,04

Les évacuations pour défaut de paiement des logements représentent à elles seules plus 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 affaires⁵⁵.

Après une hausse très importante des entrées (+25%) en 2014, le niveau des entrées en 2015 revient pour ainsi dire à celui connu en 2013. La baisse des entrées peut s'expliquer par l'excellent taux de conciliation en 2015 (+60%), taux toutefois identique à l'année 2013.

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

⁵⁴ 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).

⁵⁵ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2015_avril_2016.pdf p. 34.

Affaires conciliées¹	Nbre 2014	Taux 2014	Nbre 2015	Taux 2015
Accords et retraits	1'565	58 % ²	1'637	64 % ²
Autorisations de procéder	1'120	41.4 %	910 ³	35.4 %
Propositions de jugement	8	0.3 %	16 ⁴	0.6 %
Décisions/jugements	10	0.4 %	8 ⁵	0.3 %

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 est 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.

³ Dont 150 procédures terminées (16 %) à l'issue du délai d'introduction.

⁴ Dont 16 propositions de jugement (100 %) n'ayant pas fait l'objet d'une opposition.

⁵ Dont 6 procédures terminées (75 %) à l'issue du délai d'appel.

Commission de conciliation

Après une hausse importante des entrées en 2014 (+ 18.7%), l'année 2015 connaît une légère baisse (- 6%)⁵⁶.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Contestation de congé par le locataire	1286	1330	1371	1408	1193	1334	1168
Fixation du loyer	1548	1027	991	1464	965	1446	1351
Validation de consignation	145	181	106	118	142	105	105
Divers (Consignation loyer, demande de travaux, demande de réduction loyer, demande de paiement, évacuation ordinaire)	789	899	479	529	514	513	512
Évacuation pour défaut de paiement du loyer	1514	1344	81 + 1400	69 + 962	49 + 859	45 + 875	30 + 950

⁵⁶ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2015_avril_2016.pdf p. 33.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
			1481 ⁵⁷	1031 ⁵⁸	908 ⁵⁹	920 ⁶⁰	980 ⁶¹
Requête amiable	87	60	76	124	78		

On constate une hausse significative du nombre d'affaires introduites pour évacuation pour défaut de paiement du loyer, que ce soit au TBL ou à la CCBL, par rapport aux années 2013 et 2014.

Fonctionnement

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 une séance avec les intéressés a pu se dérouler en décembre 2015.

À cette occasion, diverses problématiques ont pu être abordées dans un esprit constructif et ont permis d'alimenter une séance avec les juges assesseurs locataires au début de l'année 2016.

Durant l'année 2015, ce ne sont pas moins de 7 juges assesseurs locataires à la CCMBL et 3 au TBL qui ont dû être repourvus par le RPSL.

⁵⁷ Soit pour 2011 : 81 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 1400 introduites au TBL.

⁵⁸ Soit pour 2012 : 69 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 962 introduites au TBL.

⁵⁹ Soit pour 2013 : 49 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 859 introduites au TBL.

⁶⁰ Soit pour 2014 : 45 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 875 (623 logements pour 252 locaux commerciaux) introduites au TBL.

⁶¹ Soit pour 2015 : 30 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 950 (707 logements pour 243 locaux commerciaux) introduites au TBL.

Commissions et délégations officielles

Le RPSL dispose de représentant-e-s dans diverses Commissions et délégations officielles.

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 cinq **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).
- 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).
- 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 dont les travaux sont à l'origine de l'Unité logement ASOC de l'Hospice général qui vise à venir en aide aux bénéficiaires de l'Hospice général au sujet du logement. En 2015, l'UASLOC a réuni les mêmes partenaires-réseau 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.

Pour l'année 2015, ce n'est pas moins de Fr. 20'597.-- au total qui ont été sollicités mais, faute de liquidités, seulement Fr. 8'768.— qui ont pu être pris en charge par le FSDL pour 30 dossiers de locataires modestes pour qui les frais occasionnés par leur défense étaient difficile à assumer intégralement.

Les demandes de participation pour les frais occasionnés pour la défense des locataires qui nous ont été soumis, ont toujours semblé raisonnables et justifiés (sauf à 5 reprises, en raison de dossiers incomplets, insuffisamment provisionnés ou car il apparaissait qu'une prise en charge inférieure à celle demandée était justifiée (50% du montant sollicité, p. ex.) Des documents supplémentaires ont été sollicités et sont encore attendus à ce jour.

Le montant total d'attribution a été de 8'768.— Frs, ce qui représente une moyenne de 292.-- par dossier.

17 dossiers bénéficiaires provenaient de la ville de Genève, les autres de Meyrin, Perly, Plan-les-Ouates, Carouge, Thônex, Vernier/Le Lignon, Grand-Saconnex, Thônex, Satigny, Chêne-Bourg et Onex

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.

Les Communes donatrices sont également remerciées dès lors que, grâce à leurs subventions, elles nous ont permis de faire face à nos obligations financières tout en acceptant de garantir une pleine indépendance de pensée et d'action, alors que la subvention du Canton a été supprimée. Les collectivités publiques qui ont contribué en 2015 à l'activité du RPSL sont les suivantes : la Ville de Genève (20'000.--), la Ville de Carouge (500.— affectés au FSDL), la Commune de Confignon (500.— affectés au FSDL), la Ville de Lancy (1'000.—affectés au FSDL), la Ville de Meyrin (1'000.--), la Ville d'Onex (500.— affectés au FSDL), la Ville de Plan-les-Ouates (2'000.--).

A la fin de cette onzième 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

juin 2016